ANLAGE 3

Ausschuss für Stadtentwicklung und Planung
am 17.09.2026

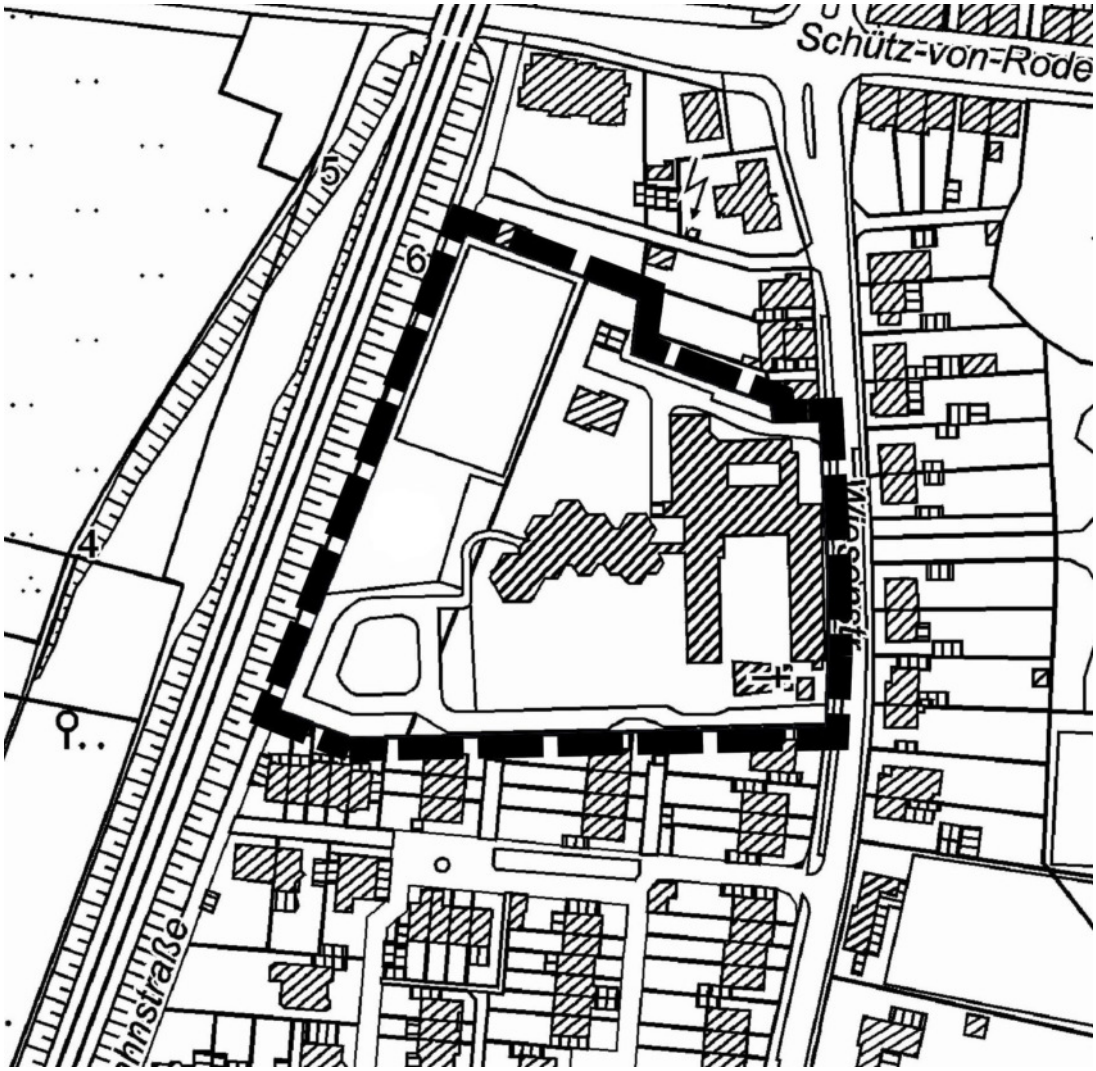
Begründung

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN
Nr. I / 34 „HUNDFORTER BENDEN“
HERZOGENRATH

Teil A: BEGRÜNDUNG

Stand: 25.08.2026

Entwurf zu den Beteiligungen gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB



Stadt Herzogenrath

Amt 61 – Stadtentwicklung, Bauordnung und Klimaschutz

A61.1 Stadtplanung

Inhaltsverzeichnis Begründung

1. Planungsanlass und Verfahrensstand 1

1.1 Rechtliche Grundlagen der Planung und des Verfahrens 2
1.2 Planungsstand 3
1.3 Fachgutachten 3

2. Städtebauliche Situation 4

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes 4
2.2 Städtebauliche Struktur im Bestand 5
2.3 Städtebauliche Struktur in der Umgebung 5
2.4 Verkehrssituation im Plangebiet und Umgebung 5
2.4.1 Motorisierter Individualverkehr 5
2.4.2 Ruhender Verkehr 6
2.4.3 Öffentlicher Personennahverkehr 6
2.4.4 Fuß- und Radverkehr 7
2.5 Biotopstrukturen und Baumbestand 7
2.5.1 Biotope 7
2.5.2 Baumbestand 7
2.6 Ver- und Entsorgung 8
2.7 Eigentumsverhältnisse 8

3. Planerische Vorgaben 9

3.1 Regionalplanung 9
3.2 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz 9
3.3 Landschaftsplan 11
3.4 Flächennutzungsplan 11
3.5 Verbindliche Bauleitplanung 12
3.6 Satzungen 12
3.7 Informelle und sonstige Planungen 13

4. Ziel und Zweck der Planung 14

4.1 Planungsziel 14
4.2 Städtebauliches Konzept 14
4.2.1 Nutzungskonzept Inklusionshotel 14
4.2.2 Bebauungsstruktur 14
4.2.3 Architektur 16
4.2.4 Verkehr und Erschließung 16
4.2.5 Freiraum 17

5. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans, Umweltbelange 18

5.1 Entwässerung, Ver- und Entsorgung ... 18
5.2 Verkehr ... 19
5.3 Schall ... 19
5.3.1 Verkehrslärm ... 19
5.3.2 Gewerbelärm ... 21
5.4 Artenschutz ... 22
5.5 Baumbestand und Baumschutzsatzung ... 23
5.6 Weitere Umweltaspekte ... 24
5.6.1 Störfallschutz ... 24
5.6.2 Boden und Wasser ... 24
5.6.3 Fläche ... 25
5.6.4 Stadtklima ... 25
5.6.5 Klimaschutz und Klimawandelanpassung ... 26
5.6.6 Schutzgebiete und schutzwürdige Bereiche ... 27
5.6.7 Kulturgüter ... 27

6. Inhalte des Bebauungsplans ... 28

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen ... 28
6.1.1 Maß der baulichen Nutzung ... 28
6.1.2 Bauweise ... 29
6.1.3 Flächen für den Gemeinbedarf ... 29
6.1.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ... 29
6.1.5 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ... 29
6.1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ... 31
6.1.7 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ... 32
6.2 Örtliche Bauvorschriften ... 33
6.2.1 Werbeanlagen ... 33
6.2.2 Geschosse ... 33
6.3 Kennzeichnungen ... 33
6.3.1 Humose Böden ... 33
6.3.2 Flächen, unter denen der Bergbau umgeht ... 33
6.4 Hinweise ... 35
6.4.1 Artenschutz ... 35
6.4.2 Bodendenkmalschutz ... 35
6.4.3 Bodenschutz und Bodenverunreinigungen ... 35
6.4.4 Erdbebenzone ... 36
6.4.5 Kampfmittel ... 36
6.4.6 Starkregengefährdung ... 36

6.4.7 Städtebauliche Kriminalprävention 36
6.4.8 Farbgebung 36
6.4.9 Lärmschutz 36
6.4.10 Pflanzenverwendung 37

7. Städtebauliche Kenndaten 37

8. Kosten, Bodenordnung 37

Abbildungen

Abbildung 1 Lageplan mit Darstellung der Bereiche mit Änderungen 1
Abbildung 2: Abgrenzung des Geltungsbereichs 4
Abbildung 3 Regionalplan Stand Oktober 2025 (Plangebiet roter Kreis) 9
Abbildung 4: Überflutungen bei einem extremen Starkregen 10
Abbildung 5 Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Plangebiet gelb umrandet) 11
Abbildung 6 Auszug aus dem Bebauungsplan I / 34 12
Abbildung 7 Lageplan 15
Abbildung 8 Ausschnitt Geländeschnitt A/ Ansicht West 16
Abbildung 9 Baumbewertung 24
Abbildung 10 Überlagerung aktuelle Oberflächenkarte mit Karte der bergbaulichen Tätigkeiten des Bergwerks Domaniale Mijn 34
Abbildung 12 Karte der bergbaulichen Tätigkeiten des Bergwerks Domaniale Mijn im Bereich des Plangebiets 34

1. Planungsanlass und Verfahrensstand

Das Nell-Breuning-Haus ist eine dem Gemeinwohl dienende Tagungs- und Bildungseinrichtung in Herzogenrath-Mitte. Neben dem Angebot unterschiedlicher Seminare im sozialen Bereich, der Jugend- und Erwachsenenbildung sowie der politischen Bildung wirkt der Nell-Breuning-Haus e. V in verschiedenen gemeinwohlorientierten Projekten. Gleichzeitig bietet das Haus Tagungs- und Konferenzräume zur Miete an und Übernachtungsmöglichkeiten (67 Betten in einem Gästehaus). Das Grundstück ist samt der Gebäude im Besitz des Bistums Aachen. Der Verein unterhält einen Nutzungsvertrag mit dem Bistum.

Um den Verein und sein Tätigkeitsportfolio zukunftssicher aufzustellen, sind verschiedene Maßnahmen erforderlich. Unter anderem sind bauliche Veränderungen und Ergänzungen auf den durch den Verein genutzten Flächen südlich der Schütz-von-Rode-Straße, zwischen Wiesenstraße und Eisenbahnstraße vorgesehen. Geplant sind insbesondere folgende Maßnahmen:

1. der Bau eines Inklusionshotels,
2. die Berücksichtigung einer baulichen Erweiterungsmöglichkeit auf dem heutigen Bolzplatz,
3. eine Erweiterung des vorhandenen Gebäudes im Bereich der ehemaligen Kapelle zur Schaffung eines weiteren Besprechungs- und Konferenzraumes.

Abbildung 1 Lageplan mit Darstellung der Bereiche mit Änderungen
Quelle: BKR Aachen , Kartengrundlage Geobasis NRW 2025, ohne Maßstab

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie des Architekturbüros Hammers wurde im Vorfeld zunächst geprüft, ob das Bestandsgebäude durch Umbau, Erweiterung oder Modernisierung an die heutigen Anforderungen angepasst werden kann. Auf Basis der Untersuchung wurde empfohlen, einen Neubau zu errichten.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Baulichkeiten und der damit verbundenen Nutzungsoptionen für das Nell-Breuning-Haus ist die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. I / 34 erforderlich.

1.1 Rechtliche Grundlagen der Planung und des Verfahrens

Vorgesehen ist ein Angebotsbebauungsplan. 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 m² 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 5.6.6),
- 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.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans werden im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

Die Stadt Herzogenrath macht nicht von der Möglichkeit Gebrauch, auf die frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB zu verzichten.

Im Verfahren nach § 13a BauGB kann von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen werden. 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).

Das Verfahren beruht auf den folgenden gesetzlichen Grundlagen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),

- 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),
- jeweils gemäß der zum Zeitpunkt der Beteiligung gemäß § 3 (2) BauGB gültigen letzten Änderung.

1.2 Planungsstand

Zur Erweiterung der Fläche des Nell-Breuning-Hauses wird die 1. Änderung zum Bebauungsplan I/34 aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss und der Beschluss der frühzeitigen Beteiligungen wurden am 26.02.2026 gefasst. Die frühzeitigen Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB haben vom 05.03.2026 bis einschließlich 10.04.2026 stattgefunden. Eine Bürgerinformationsveranstaltung hat am 25.03.2026 stattgefunden.

1.3 Fachgutachten

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

- BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH (2026): Verkehrsgutachten für eine bauliche Erweiterung des Nell-Breuning-Haus in Herzogenrath im Zuge der Bebauungsplanänderung I/34, April 2026
- Peutz Consult GmbH (2026): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. I/34 1. Änderung „Hundforter Benden“, August 2026
- Ingenieurbüro Achten und Jansen GmbH (2026): Bebauungsplan Nr. BP-Änd. I/34 Nell-Breuning-Haus in Herzogenrath. Entwässerungsstudie, August 2026
- Olaf Strübing | Sachverständiger für Bäume: Beurteilung des Zustandes der Bäume auf dem Gelände des NBH (gem. Lageplan B25329) nach GALK-Empfehlung, Januar 2026
- Büro Kreutz: Gutachten zur artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe I. Neubau Inklusionshotel Nell-Breuning-Haus, Herzogenrath, Februar 2026

2. Städtebauliche Situation

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der rund 1,4 ha große Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans I/34 Herzogenrath „Hundforter Benden“ umfasst die Flurstücke 197 und 198 in Flur 20 der Gemarkung Herzogenrath. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

Abbildung 2: Abgrenzung des Geltungsbereichs
Quelle: eigene Darstellung, BKR Aachen, Kartengrundlage: Dipl.-Ing. Björn Steffens, ohne Maßstab

Das Plangebiet befindet sich rund 400 m (Luftlinie) südlich des Stadtzentrums von Herzogenrath (Kreuzung Bahnhofstraße/Kleikstraße). Es grenzt im Norden an ein Wohngebiet, welches über die Eisenbahnstraße sowie die Wiesenstraße erschlossen ist. Im Osten grenzt das Plangebiet an

die Wiesenstraße. Im Süden schließt das Plangebiet unmittelbar an das Wohngebiet am Hundforter Benden an, im Westen an die Eisenbahnstraße. Westlich der Eisenbahnstraße verlaufen die Bahnanlagen der Bahnstrecke Aachen–Mönchengladbach.

Das Gelände befindet sich auf einem Höhenniveau zwischen 106,5 und 111,5 m ü. NHN. Während das Höhenniveau entlang der Wiesenstraße im Großen und Ganzen durchgängig bei ca. 106,5 m ü. NHN liegt, steigt das Gelände nach Südwesten auf rund 111,5 m ü. NHN und nach Nordwesten auf rund 109 m ü. NHN an.

2.2 Städtebauliche Struktur im Bestand

Das Plangebiet umfasst das Nell-Breuning-Haus, einen Bolzplatz, einen Parkplatz, die dazugehörigen Zufahrten und Wege sowie Grünflächen.

Das bis zu 11,2 m hohe Hauptgebäude des Nell-Breuning-Hauses im Osten ist zwei- bis dreigeschossig und bildet zwei Innenhöfe aus. Im westlichen (hinteren) Bereich schließt ein eingeschossiger, rund 4 m hoher Ergänzungsbau aus den 80er Jahren an, der als Tagungstrakt dient.

Der Bolzplatz und der Parkplatz werden privat durch das Nell-Breuning-Haus genutzt. Zudem befinden sich im Plangebiet eine ehemalige Kapelle sowie zwei Wohngebäude, die dem Betriebswohnen zuzuordnen sind, einschließlich einer zugehörigen Garage und eines Carports.

Das Plangebiet ist zur Eisenbahnstraße hin sowie zu den rundumliegenden Wohngebieten durch Hecken und Zäune abgegrenzt.

2.3 Städtebauliche Struktur in der Umgebung

Die städtebauliche Struktur der Wiesen- und Eisenbahnstraße sowie des südlich angrenzenden Wohngebiets Hundforter Benden ist überwiegend durch Wohnnutzung und vereinzelt nicht störendem Gewerbe und Dienstleistungen geprägt. Die nördlichen, östlichen und südlichen angrenzenden Bereiche sind mit Einfamilien- und Doppelhäusern bebaut. Die vorhandene Bebauung weist überwiegend Walm-, Flach- und Satteldächer auf. Südlich vom Wohngebiet Hundforter Benden befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Östlich der Wiesenstraße verläuft in etwa 90 m Entfernung zum Plangebiet das Wurmtal; südöstlich befindet sich eine Tennisanlage.

Die westlich des Plangebiets verlaufende Bahnstrecke bildet eine räumliche Zäsur zwischen den bebauten Siedlungsbereichen und den westlich anschließenden Freiraumbereichen.

Die nördlich gelegene Schütz-von Rode-Straße weist im Übergangsbereich zur Innenstadt eine höhere Baudichte auf. Dort ist eine zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung vorzufinden, überwiegend aus Reihen- und Doppelhäusern. Vorherrschende Dachformen sind Sattel- und (Krüppel-)Walmdächer.

2.4 Verkehrssituation im Plangebiet und Umgebung

2.4.1 Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet ist verkehrlich über die Wiesenstraße erschlossen, die eine Erschließungsfunktion für die Wohnnutzung innehat. Die tägliche Verkehrsbelastung der Wiesenstraße liegt im aktuellen Zustand bei 1.650 Kfz. Aufgrund der Lage im Straßennetz ist davon auszugehen, dass sämtliche Quell- und Zielverkehre des Nell-Breuning-Hauses in Richtung der nördlich gelegenen Schütz-von-Rode-Straße orientiert sind (BSV 2026).

Die Schütz-von-Rode-Straße übernimmt als Landesstraße L 232 eine übergeordnete Funktion im kommunalen und regionalen Verkehrsnetz. Die Tagesbelastung liegt zwischen 16.000 und 17.000 Kfz pro Tag. Der Knotenpunkt Schütz-von-Rode-Straße / Wiesenstraße / Albert-Steiner-Straße ist mit einer Ampelsteuerung und jeweiligen Linksabbiegerspuren ausgebaut. Die höchsten Verkehrsbelastungen treten aktuell in der nachmittäglichen Spitzenstunde zwischen 16 und 17 Uhr auf. Eine Bewertung der Verkehrsqualitätsstufen führt zu dem Ergebnis, dass in der Vormittagsspitze der Knotenpunkt ausreichend leistungsfähig ist. In der Nachmittagsspitze erreicht die Zufahrt der Albert-Steiner-Straße allerdings nur die Qualitätsstufe „E“, daher ist mit langen Wartezeiten von über 70 Sekunden zu rechnen[1][2].

Die L 232 verbindet das Plangebiet in südwestlicher Richtung über den Stadtteil Kohlscheid mit der Stadt Aachen sowie mit der Autobahn A 4. In Richtung Nordosten besteht eine Anbindung an den Stadtteil Herzogenrath-Merkstein. An die L 232 schließt die Landesstraße L 223 an, die in westlicher Richtung nach Kerkrade (Niederlande) sowie in östlicher Richtung nach Niederbardenberg, Bardenberg und weiter zur Bundesstraße B 57 und zur Autobahn A 44 führt.

2.4.2 Ruhender Verkehr

Für das Nell-Breuning-Haus stehen heute für den Hotel- und Tagungsbetrieb Stellplätze im rückwärtigen Bereich des Grundstücks zur Verfügung. Diese sind über die Hauptzufahrt südlich des Nell-Breuning-Hauses an die Wiesenstraße angebunden. Die nördliche Zufahrt dient hauptsächlich der Erschließung der Personalwohngebäude sowie der Lieferung an das Nell-Breuning-Haus.

2.4.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Bahnhof Herzogenrath liegt in etwa 750 m fußläufiger Entfernung nördlich des Plangebietes. Dadurch ist eine regionale sowie eine überregionale Verbindung an den schienengebundenen Personennahverkehr der Bahnstrecke Aachen–Mönchengladbach gegeben. Über den Bahnhof sind in kurzen Fahrtzeiten und im Halbstundentakt in nördliche Richtung die Städte Geilenkirchen und Übach-Palenberg (sowie Neuss, Mönchengladbach und Düsseldorf) sowie in südlicher Richtung der Bahnhof Kohlscheid und die Stadt Aachen gut erreichbar.

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich Bushaltestellen, die von mehreren Buslinien bedient werden. Diese sind:

- Herzogenrath, Wiesenstraße
- Herzogenrath, Uferstraße
- Herzogenrath, Dammstraße
- Herzogenrath, Schütz-von-Rode-Straße
- Herzogenrath, Burgstraße

Die hier anbindenden Linien bieten Busverbindungen in den Osten (Richtung Alsdorf), Südosten (Richtung Würselen), Süden (Richtung Kohlscheid und Aachen) und zum Busbahnhof Herzogenrath, der als Umsteigemöglichkeit zu weiteren Buslinien sowie dem schienengebundenen Verkehr dient.

---

[1] Gutachterlich wird empfohlen, die Grünphase aus der Albert-Steiner-Straße geringfügig zu verlängern.

[2] Für den Prognose-Nullfall (Zeithorizont 20230) wird eine Zunahme der Verkehre auf der Schütz-von-Rode-Straße um 5 % angenommen. Die Verkehrsqualitäten des Knotenpunktes ändern sich dadurch nicht.

2.4.4 Fuß- und Radverkehr

Das Plangebiet ist für Fußgänger nicht öffentlich zugänglich bzw. durchgängig.

Entlang des Hundforter Benden und der Hillenberger Straße südlich des Plangebiets verläuft eine Route des Radverkehrsnetzes NRW, die Anbindungen an überregionale Radrouten bietet. Die beschilderte Route hat Anbindungen an den Knotenpunkt 18 in Herzogenrath sowie an den Knotenpunkt 13 in Richtung Kohlscheid. Entlang der Schütz-von-Rode-Straße verläuft ein weiterer lokaler Radweg.

Ein an das Plangebiet angrenzender Radschnellweg befindet sich in Planung, vgl. Kapitel 3.7.

2.5 Biotopstrukturen und Baumbestand

2.5.1 Biotope

Das Plangebiet ist hinsichtlich der **Biotoptypen** durch die bestehende Bebauung und Versiegelung gekennzeichnet. Neben den Gebäuden des Nell-Breuning-Hauses bestehen gepflasterte und asphaltierte Erschließungswege sowie Parkplätze. Die sonstigen Außenanlagen sind durch einen hohen Anteil an Rasenflächen geprägt, die intensiv gepflegt werden. Eingestreut liegen kleinere Bereiche, die mit überwiegend niedrigwachsenden Ziergehölzen gestaltet sind. Diese Biotopstrukturen haben eine maximal mittlere ökologische Wertigkeit.

2.5.2 Baumbestand

Prägend für das Plangebiet ist der Baumbestand. Insgesamt stehen im Plangebiet sowie im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes 78 Bäume, von denen 62 unter den Schutz der städtischen Baumschutzsatzung fallen (siehe auch Abbildung 9). Hauptbaumarten sind Ahorn in Arten (Feldahorn, Spitzahorn, Silberahorn), Weiden, Eschen sowie Kastanien und Esskastanien. Daneben sind auch Nadelgehölze (Thuja, Fichte) vorhanden.

Es hat eine Einstufung und Bewertung der Schadstufen sowie der Erhaltungswürdigkeit des Baumbestandes stattgefunden (Olaf Strübing, 2025). Von den erfassten Bäumen waren gemäß Vitalitätsbewertung nach GALK (2002)[3] 3 Exemplare gesund bis leicht (Schadstufe 0), 45 leicht bis mittelstark geschädigt (Schadstufe 1). In die Schadstufe 2 (mittelstark bis stark geschädigt) wurden 26 Bäume eingeordnet, in die Schadstufe 3 (stark bis sehr stark geschädigt) 4 Bäume. Die Schadstufen 4 und 5 kamen nicht vor.

Insgesamt waren 36 Bäume erhaltenswert, weitere 26 Stück bedingt erhaltenswert. 16 Bäume wurden als nicht erhaltenswert eingeschätzt, vor allem Salweiden, vereinzelt auch Birken, Vogelkirschen und Eschen. Dies lag begründet in der Baumart und dem Erhaltungszustand sowie im teilweise dicht gepflanzten Bestand. Für drei dieser nicht erhaltenswerten Bäume wurde im Mai 2026 bereits ein Fällantrag gestellt, da diese Bäume aufgrund ihres Gesamtzustandes – unabhängig von der Umsetzung der Planung – nicht zu erhalten sind. Die drei betroffenen Salweiden sind nicht bruchsicher bzw. weisen Risse im Stamm und Fäule auf.

---

[3] GALK – Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz, Arbeitskreis Stadtbäume (2002): Empfehlungen für die Beurteilung von Bäumen in der Stadt. Abrufbar unter https://galk.de/arbeitskreise/stadtbaeume/themenuebersicht/empfehlungen-zur-beurteilung-von-baeumen-in-der-stadt/

2.6 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits an das Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen.

Unter anderem sind drei Anschlüsse des Plangebietes an den öffentlichen Mischwasserkanal in der Wiesenstraße vorhanden. Darüber hinaus liegt ein Regenwasserkanal in der Wiesenstraße, von dem das anfallende Niederschlagswasser der Wurm zugeleitet wird. Dieser ist jedoch sanierungsbedürftig und soll daher für die künftige Grundstücksentwässerung nicht genutzt werden (Ingenieurbüro Achten und Jansen GmbH 2026).

2.7 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück ist im Besitz des Bistums Aachen. Die Nutzung wird durch einen Vertrag geregelt. Das geplante zu bebauende Grundstück wird dem Nell-Breuning-Haus e. V. in Erbpacht übertragen.

3. Planerische Vorgaben

3.1 Regionalplanung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln (Stand Bekanntmachung 29.10.2025) legt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest. Die Schütz-von-Rode-Straße ist als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr festgelegt, die westlich angrenzende Bahntrasse als Schienenweg für den Hochgeschwindigkeitsverkehr und sonstigen großräumigen Verkehr. Das Plangebiet liegt außerhalb der im Regionalplan gekennzeichneten Überschwemmungsbereiche der Wurm.

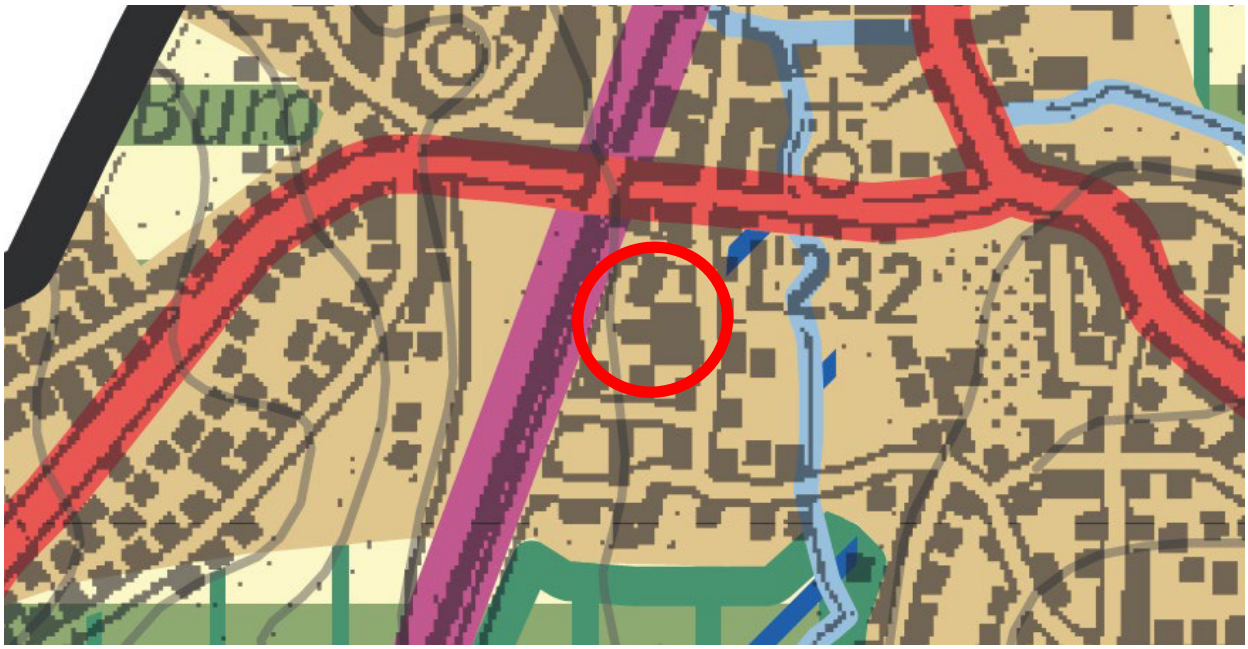


Abbildung 3 Regionalplan Stand Oktober 2025 (Plangebiet roter Kreis)
Quelle: Bezirksregierung Köln (Original 1:50.000, ohne Maßstab)

3.2 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz

Auf Bundesebene wurde ein länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPHV) aufgestellt[4]. Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Ziele und Grundsätze des BRPHV zu beachten.

Gemäß Ziel I.1.1 ist die Schutzwürdigkeit vor Hochwasser und die Empfindlichkeit gegenüber Hochwasser der geplanten Nutzung zu prüfen und in die Abwägung miteinzubeziehen. Festgesetzte, vorläufig gesicherte oder sonstige Überschwemmungsgebiete sind innerhalb und im Umfeld des Plangebietes nicht ausgewiesen. Im Falle eines extremen Hochwasserereignisses (HQ500) können jedoch Überflutungen auftreten, mit Wassertiefen von bis zu 0,2 m im Randbereich zur Wiesenstraße sowie außerhalb des Geltungsbereiches mit bis zu 0,6 m im Bereich der

[4] Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV), vom 19. August 2021

Wiesenstraße und der östlichen angrenzenden Bestandsbebauung[5]. Es sind baulich-architektonische Vorkehrungen zu treffen, der Bebauungsplan beinhaltet einen entsprechenden Hinweis.

Gemäß Ziel I.2.1 sind die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse vorausschauend zu prüfen. Die Prüfung nach Ziel I.2.1 zielt darauf ab, die Risiken durch Hochwasser- und Starkregenereignisse auch bei einer Zunahme und Intensivierung dieser Ereignisse in der Zukunft, insbesondere durch die Siedlungsentwicklung, zu minimieren. Im Plangebiet liegen keine natürlichen Oberflächengewässer vor. Die Starkregenhinweiskarte Nordrhein-Westfalen des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) weist für seltene (HQ100) bzw. extreme (HQextrem) Ereignisse Einstautiefen am Bolzplatz sowie angrenzend zum Tagungstrakt von bis zu 0,2 m aus. Weitere, tiefer eingestaute Bereiche treten lediglich in den Innenhöfen des Nell-Breuning-Hauses auf, wobei die Einstautiefen hier unter 0,6 m liegen (vgl. mit Abbildung 4). Größere Fließbewegungen werden im Plangebiet nicht erwartet.

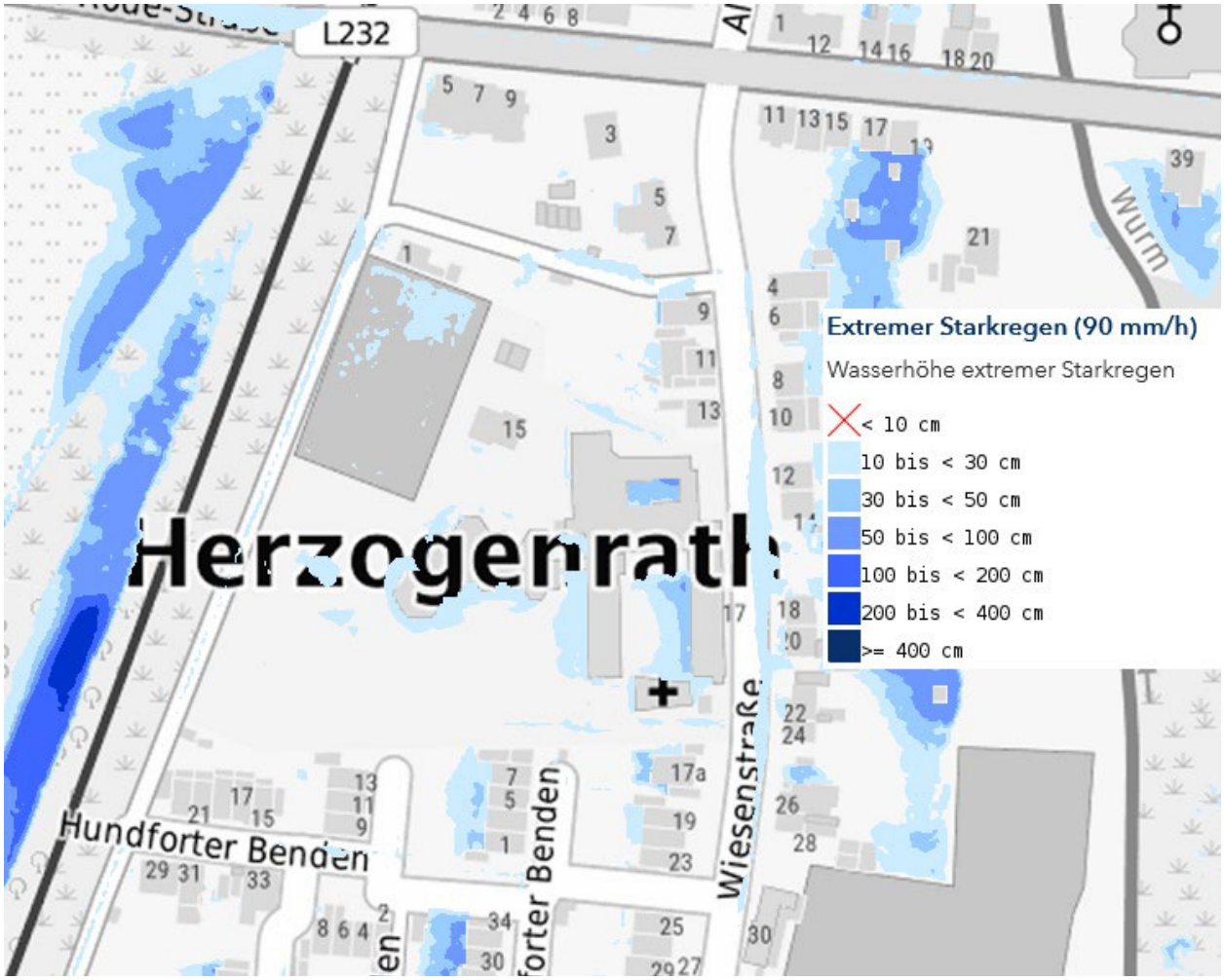


Abbildung 4: Überflutungen bei einem extremen Starkregen
Quelle: BKG, Abruf unter https://www.klimaatlas.nrw.de/klima-nrw-pluskarte am 19.12.2025

[5] Daten gemäß https://www.klimaatlas.nrw.de/klima-nrw-pluskarte, Abruf am 19.12.2025

Durch die angestrebte Versiegelung wird das Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens vermindert. Insofern sind Maßnahmen zu treffen, die einer zusätzlichen Belastung der Umgebungsgebäude bei Starkregenereignissen vorbeugen. Dies kann durch Festsetzungen zur Versickerung und/oder Rückhaltung von Niederschlagswasser im Rahmen des Bebauungsplans erfolgen. Es liegen eine Entwässerungsstudie sowie ein erster Überflutungsnachweis vor (Achten & Jansen 2026). Auf dieser Basis kann nachgewiesen werden, dass die Starkregengefahren im Plangebiet händelbar sind und die benachbarten Grundstücke sowie Verkehrsflächen nicht überflutet werden. Darüber hinaus werden Maßgaben für die Rückhaltung und gedrosselte Einleitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers definiert.

3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans I „Herzogenrath - Würselen“ des Kreises Aachen mit 3. Änderung vom 15.03.2005. Eine Erläuterung zu umliegenden Schutzgebieten erfolgt im Abschnitt 5.6.6.

3.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Herzogenrath vom 12.08.1999 stellt das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit den Bezeichnungen „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und „Sportplatz/Sportanlage“ dar.

Nördlich, östlich und südlich des Plangebiets stellt der Flächennutzungsplan Wohnbauflächen dar. Westlich angrenzend ist die Bahntrasse als Bahnanlage dargestellt.

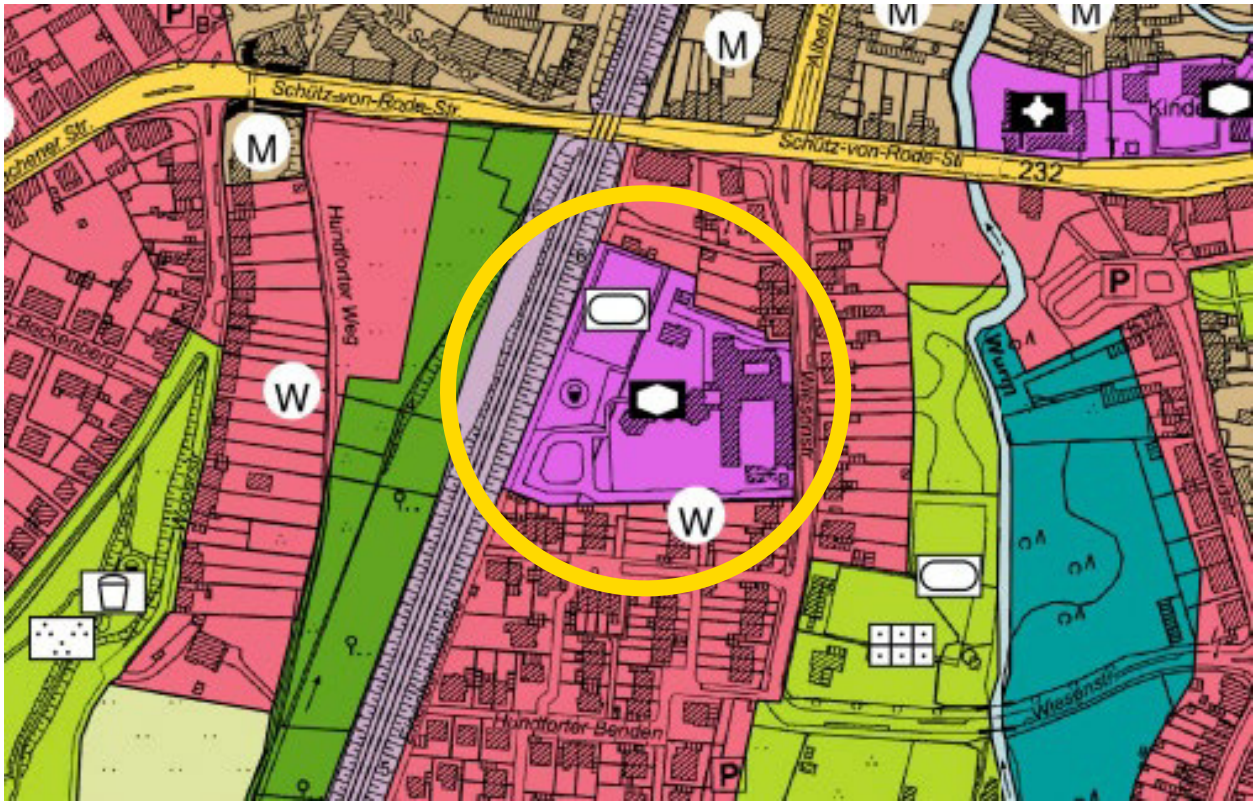


Abbildung 5 Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Plangebiet gelb umrandet)
Quelle: Stadt Herzogenrath, ohne Maßstab

3.5 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. I / 34 der Stadt Herzogenrath vom 31.01.1984. Einige Festsetzungen des Bebauungsplans wurden im Rahmen von verschiedenen Verfahren in den nachfolgenden Jahren geändert.

Abbildung 6 Auszug aus dem Bebauungsplan I / 34
Quelle: Stadt Herzogenrath, ohne Maßstab

Der Bebauungsplan setzt innerhalb des Plangebiets ein allgemeines Wohngebiet mit der überlagernden Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf (Bezeichnung „Einrichtungen und Anlagen: Bildungsstätten“) fest. Im östlichen Teil des Bebauungsplans sind eine Dreigeschossigkeit, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgesetzt. Westlich angrenzend wurde eine GFZ von 0,8 sowie eine Zweigeschossigkeit festgesetzt. Die GRZ wurde hier ebenfalls mit 0,4 festgesetzt. Regelungen zu Nebenanlagen wurden im Bebauungsplan nicht getroffen. Insoweit griffen die Regelungen der zum Zeitpunkt der Bebauungsplanerstellung geltenden BauNVO 1977. Nach § 19 Abs. 4 dieser Fassung der BauNVO erfolgte insoweit keine Beschränkung von Grundflächen für Nebenanlagen.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit einer überlagernden Festsetzung zur „Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem. Ziffer 2 der textlichen Festsetzungen“ (passive Schallschutzmaßnahmen) versehen. Der gesamte Geltungsbereich ist zudem als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind, weil unter dem Plangebiet der Bergbau umgeht.

3.6 Satzungen

Im Plangebiet gilt die **Baumschutzsatzung** vom 13.06.2023. Diese Satzung regelt den Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches der Bebauungspläne. Geschützt sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens

80 cm und Nadelbäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden (geschützte Bäume). Eiben stehen mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden unter Schutz, sofern sie baumartig gewachsen sind. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, so ist der Stammumfang unmittelbar unter dem Kronenansatz maßgebend. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn die Summe der Stammumfänge 80 cm beträgt und mindestens ein Stamm einen Mindestumfang von 30 cm aufweist.

Da die Stadt Herzogenrath keine **Stellplatzsatzung** hat, gilt zunächst die „Verordnung über notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (StellplatzVO NRW)“[6].

3.7 Informelle und sonstige Planungen

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Untersuchungsgebiets des Integrierten Handlungskonzepts Herzogenrath-Mitte.

Derzeit ist eine **Radschnellverbindung (RS4)** von Aachen nach Herzogenrath in Planung. Diese Verbindung wird Anschlüsse an Radschnellwege in den niederländischen Städten Kerkrade und Heerlen ermöglichen. Die Vorzugsvariante des Radschnellwegs verläuft in Herzogenrath über die Eisenbahnstraße westlich angrenzend an das Plangebiet.

Das Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen hat mit Datum vom 17.03.2026 der gewählten Linie des Radschnellwegs Euregio RS4 zugestimmt. Der Landesbetrieb Straßenbau NRW hat die Projektpartner hierüber informiert und die beiden Kommunen Herzogenrath und Aachen dazu aufgefordert, die gewählte Linie in den Flächennutzungsplan zu übernehmen. Die gewählte Linie ist damit in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Ein späterer Planfeststellungsbeschluss würde rechtlich die Festsetzungen im Bebauungsplan überlagern.

Die zukünftige Baulastträgerin (Landesbetrieb Straßen NRW) geht für den RS4 zum jetzigen Stand der Planung (Vorplanung) von einem Flächenbedarf auf dem Grundstück des Bistums aus. Für die aktuell verfolgte Planungsvariante ist daher ein 3,0 m breiter Streifen angrenzend an das Flurstück der Eisenbahnstraße für den RS4 freizuhalten.

Der angezeigte Flächenbedarf wird in der 1. Änderung des Bebauungsplans I/34 Hundforter Benden berücksichtigt. In diesem Bereich werden keine überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Im südlichen Teil des an die Eisenbahnstraße angrenzenden Grundstücks würde der vorgenannte Flächenbedarf jedoch mit den bereits vorhandenen und geplanten Stellplatzanlagen in Konflikt treten. Die Stellplatzanlagen sind jedoch nicht Regelungsbestandteil des Bebauungsplans. Der genannte Flächenbedarf kann sich im Zuge der anstehenden Entwurfs- und Detailplanung des Radschnellwegs sowie der Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen im Rahmen des Bedarfsplans für Radschnellverbindungen in NRW noch reduzieren oder gegebenenfalls auch vollständig entfallen.

---

[6] StellplatzVO NRW, verfügbar unter https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_vbl_detail_text?anw_nr=6&vd_id=20283&ver=8&val=20283&sg=0&menu=0&vd_back=N, abgerufen am 05.01.2026

4. Ziel und Zweck der Planung

4.1 Planungsziel

Städtebauliches Ziel der Planung ist die Sicherung der vorhandenen, dem Gemeinwohl dienenden Nutzungen im Plangebiet durch eine Erweiterung der Tagungs- und Übernachtungsangebote und die Nachverdichtung auf heute in Teilen untergenutzten Flächen. In diesem Sinne trägt das Vorhaben zur Erweiterung des Angebots von Tagungs- und Übernachtungsräumen und von Weiterbildungsangeboten sowie zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen insbesondere für Menschen mit Beeinträchtigungen in Herzogenrath bei. Zugleich dienen die geplanten Erweiterungsmaßnahmen der Nachverdichtung und der Stärkung der Innenentwicklung der Stadt Herzogenrath im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB. Mit den geplanten Nutzungserweiterungen werden die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere von behinderten Menschen, gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB berücksichtigt.

Die Weiterentwicklung des Plangebiets erfolgt unter Berücksichtigung der in der Nachbarschaft vorhandenen Wohnbebauung sowie der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse.

4.2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept für die Änderung des Bebauungsplans I/34 Herzogenrath „Hundforter Benden“ sieht die bauliche Erweiterung des Geländes des Nell-Breuning-Hauses in 3 Bereichen vor:

- die Errichtung eines Inklusionshotels im rückwärtigen Bereich, erschlossen über den heutigen Parkplatz und mit Anschluss an den vorhandenen Tagungstrakt des Nell-Breuning-Hauses
- eine optionale, spätere bauliche Ergänzung durch bauliche Anlagen für eine derzeit nicht näher bestimmte Gemeinbedarfseinrichtung in Trägerschaft des Bistums Aachen im Bereich des ehemaligen Bolzplatzes,
- eine geringfügigere bauliche Erweiterung des vorhandenen Gebäudes des Nell-Breuning-Hauses im Bereich der vorhandenen ehemaligen Kapelle, zwecks Schaffung eines weiteren Besprechungs- und Konferenzraumes.

Die Anordnung der Gebäude hat zum Ziel, den Baumbestand weitestgehend in die bauliche Erweiterung zu integrieren.

4.2.1 Nutzungskonzept Inklusionshotel

Ein Inklusionshotel ist ein Inklusionsbetrieb, in dem Menschen mit und ohne Behinderung gleichberechtigt zusammenarbeiten. Es dient der Schaffung und Sicherung von qualifizierten Arbeitsplätzen für Menschen mit Behinderung. Das vom Nell-Breuning-Haus geplante Inklusionshotel ist für 30 Hotelzimmer ausgelegt, die barrierefrei und behindertengerecht gestaltet werden.

4.2.2 Bebauungsstruktur

Die geplante Bebauungsstruktur zeichnet sich durch 3 parallel zum Eisenbahnweg angeordnete Baukörper aus (siehe Abbildung 7). Die Gebäudehöhen der geplanten Baukörper nehmen die Höhen der vorhandenen Bebauung am Eisenbahnweg auf und fügen sich insoweit in den Bestand ein.

Die geplanten Baukörper auf dem ehemaligen Bolzplatz, die im Entwurf durch eine Verkehrsfläche voneinander getrennt sind, sind für eine noch nicht näher bestimmte Gemeinbedarfsnutzung vorgesehen. Beide Gebäude nehmen in ihrer Höhe aufgrund ihrer Zweigeschossigkeit die vorhandene Traufhöhe des angrenzenden Bestandsgebäudes auf und orientieren sich in ihrer Gebäudetiefe sowie in ihrer Dachform ebenfalls an diesem Bestand.

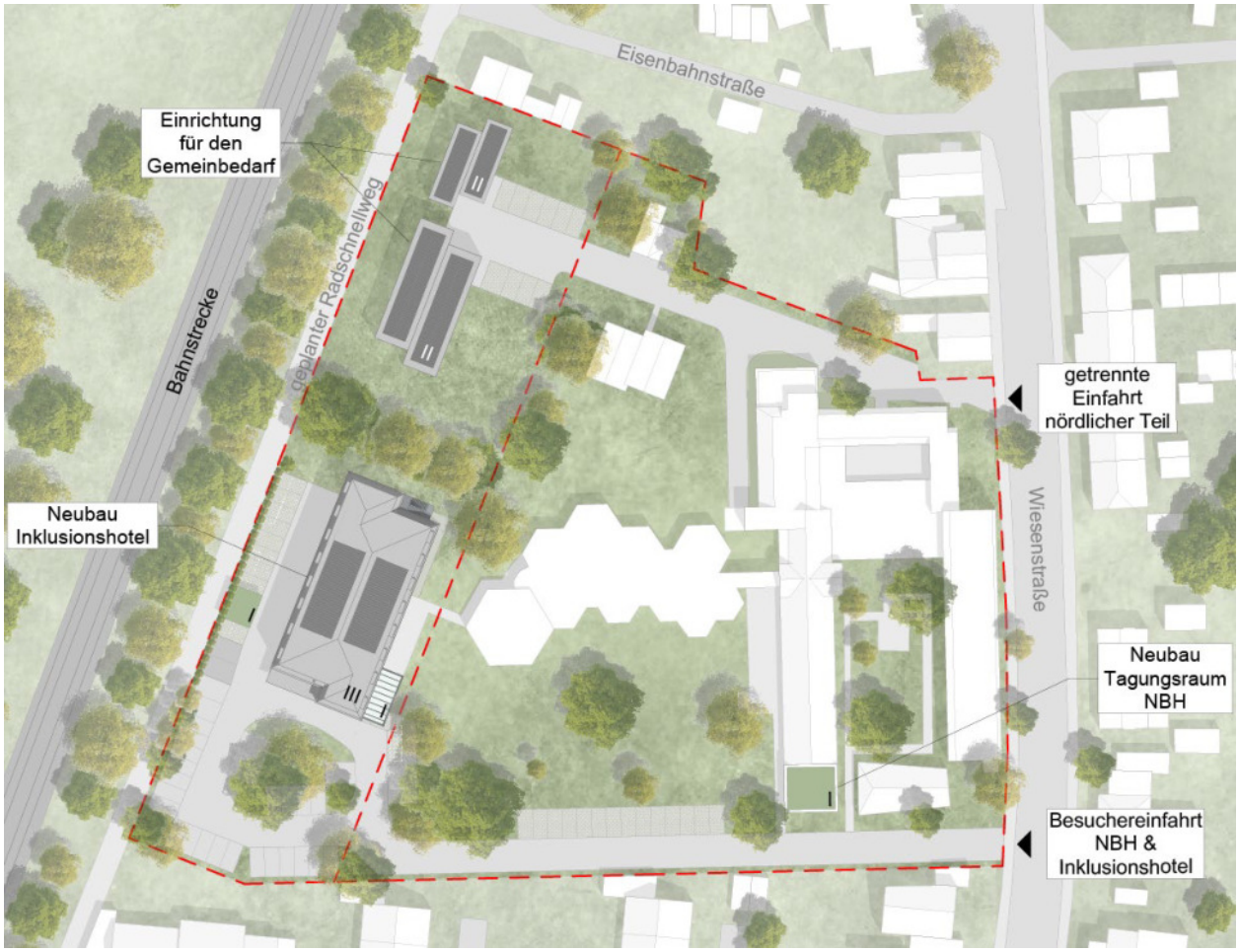


Abbildung 7 Lageplan
Quelle: Architektur Hammers, Aachen, August 2026, ohne Maßstab

Der geplante Inklusionshotelbau ist 3-geschossig konzipiert (ohne Unterkellerung). Er liegt in etwa in einer Flucht mit den vorgenannten, etwas zurückliegenden Baukörpern und fügt sich zwischen vorhandenem Baumbestand, dem vorhandenem Tagungstrakt des Nell-Breuning-Hauses und dem im Süden gelegenen, vorhandenen Parkplatz ein (siehe Abbildung 8). Die Dachform des geplanten Inklusionshotels (Mansardwalmdach) fügt sich in die Dachlandschaft der umliegenden Bebauung ein, einschließlich des Bestandsgebäudes des Nell-Breuning-Hauses.

Abbildung 8 Ausschnitt Geländeschnitt A/ Ansicht West
Quelle: Architektur Hammers, Aachen, Januar 2026, ohne Maßstab

Die geringfügige bauliche Erweiterung des vorhandenen Gebäudes des Nell-Breuning-Hauses im Bereich der vorhandenen ehemaligen Kapelle ist als eingeschossiges Gebäude mit Flachdach geplant.

4.2.3 Architektur

Das Raumprogramm für das Inklusionshotel sieht insgesamt 30 barrierefreie Zimmer vor, darunter Doppel- und Familienzimmer. Daneben sind neben Räumen für Empfang und Verwaltung, u.a. ein Tagungsraum, ein Speiseraum mit anschließendem Wintergarten, eine Aufbereitungsküche und verschiedene Räume für Personal, Sanitärbereiche, Technik und Lager vorgesehen. Die Speisen für den Hotelbetrieb werden in der Küche des Tagungshauses zubereitet. Eine Unterkellerung ist nicht vorgesehen. Der geplante Wintergarten im Osten ist mit einer Terrasse ausgestattet.

Das Inklusionshotel ist hinsichtlich Zimmer, Verkehrsflächen, Aufzüge, Sanitär- und Gastronomiebereiche vollständig barrierefrei geplant. Die Arbeitsplätze für Menschen mit Behinderung werden ergonomische Küchen- und Rezeptionsbereiche umfassen mit dem entsprechenden Raumbedarf.

Der Haupteingang liegt auf der Seite des Parkplatzes. Ein Nebeneingang ist in Richtung des Tagungstrakts vorgesehen.

Für die Dachflächen sind Photovoltaikanlagen bzw. Sonnenkollektoren geplant. Für das Gebäude ist die Verwendung weitestgehend natürlicher Materialien (Holz-Hybrid-Bauweise) vorgesehen.

4.2.4 Verkehr und Erschließung

Für die Erschließung des Plangebiets sollen die heutigen Zufahrten genutzt werden.

Zur Erschließung des Inklusionshotels wird die vorhandene Hauptzufahrt zum Parkplatz des Nell-Breuning-Hauses genutzt. Der heutige Parkplatz bleibt im Wesentlichen in seiner Form erhalten. Das Stellplatzkonzept des Inklusionshotels sieht zehn zusätzliche Pkw-Stellplätze vor, davon sind drei Stellplätze barrierefrei ausgelegt (nach StellplatzVO NRW ein Stellplatz erforderlich). Zur Unterbringung und Erschließung der weiteren Stellplätze und einer Einhausung für Abfallbehälter wird die Verkehrsfläche des Parkplatzes zwischen dem Inklusionshotel und dem geplanten Radschnellweg nach Norden erweitert. Alle neuen Stellplätze werden mit Rasengittersteinen teilversiegelt angelegt.

Für die nördliche Baufläche ist eine direkte Anbindung an die Wiesenstraße über eine bereits vorhandene, nördliche Zufahrt vorgesehen. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ist veränderbar und ergibt sich aus der geplanten Nutzung. Der entsprechende Stellplatznachweis innerhalb des Plangebietes erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Laut Stellplatzverordnung wären 4 weitere Fahrradstellplätze für die Errichtung des Inklusionshotels erforderlich. Mit der Errichtung des Inklusionshotels werden jedoch weitere acht Fahrradstellplätze im Plangebiet zur Verfügung gestellt und somit die Nutzung des Fahrrads unterstützt.

Aufgrund seines Angebotscharakters trifft der Bebauungsplan keine Regelungen zur Verortung oder Anzahl der PKW- und Fahrradstellplätze.

Das Inklusionshotel dient im Wesentlichen der Erweiterung des vorhandenen Gästehauses und somit der Beherbergung von Tagungsgästen. Die Tagungen finden häufig über mehrere Tage statt. Die Gäste reisen häufig in Gruppen an. Die Anreise erfolgt teilweise per Reisebus (bei Gruppen), mit dem ÖPNV oder mit dem Pkw. Der Betreiber des Nell-Breuning-Hauses hat verschiedene Maßnahmen ergriffen, um die Nutzung alternativer Verkehrsmittel zu fördern: Für seine Mitarbeiter ist das Jobticket (Deutschland-Ticket) tariflich zugesichert. Das Gästehaus ist bereits durch den Allgemeinen Deutschen Fahrrad-Club (ADFC) Bed&Bike-zertifiziert und bietet 10 innenliegende, geschützte Fahrradstellplätze und 20 außenliegende Fahrradstellplätze an. Der Betreiber weist in seinen Einladungen und Teilnahmebestätigungen auf die sehr gute Anbindung an den ÖPNV und auf die Nähe des Hauses zu den Haltestellen des ÖPNV und zum Bahnhof Herzogenrath hin. Außerdem erfolgt ein Hinweis auf die angebotenen Fahrradstellplätze und die Bed&Bike-Zertifizierung.

4.2.5 Freiraum

Grundsätzliche Entwurfsüberlegung ist der weitgehende Erhalt und die Integration des Baumbestands. Der Baumbestand auf dem Parkplatz bleibt weitestgehend unverändert und wirkt auch in Zukunft schattenspendend. Gleichzeitig wird durch den vorhandenen Baumbestand ein Abstand zwischen dem geplanten Inklusionshotel und der südlichen Bestandswohnbebauung gehalten.

Die Baumreihe zwischen dem Inklusionshotel und dem nördlichen Baufenster soll als natürliche Abgrenzung zwischen beiden Baufeldern dienen. Hier ist stellenweise eine Auslichtung erforderlich. Durch die Planung werden daher Bäume beeinträchtigt bzw. beseitigt, die unter dem Schutz der städtischen Baumschutzsatzung stehen (vgl. Abschnitt5.5).

Die Freiraumplanung sieht neben den verschiedenen Zuwegungen zu Haupteingang, Treppenhaus, Anlieferung und 2. Rettungsweg, eine an einen Wintergarten angrenzende Terrasse vor. Im Osten wird das Inklusionshotel über eine barrierefreie Rampe an den rückwärtigen Eingang des vorhandenen Tagungstraktes angebunden. Die geplanten Stellplätze sind zur Bahntrasse hin sowie entlang der südlichen Zufahrt ausgerichtet und werden vorrangig mit versickerungsfähigem Belag hergestellt.

5. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans, Umweltbelange

5.1 Entwässerung, Ver- und Entsorgung

Aufgrund der Bodeneigenschaften – der Geologische Dienst NRW bewertet die im Plangebiet anstehenden Böden als ungeeignet für eine vollständige Versickerung – und der angenommen hohen Grundwasserstände ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet wenn überhaupt nur sehr eingeschränkt möglich (Ingenieurbüro Achten und Jansen GmbH 2026). Aufgrund der bereits bestehenden Grundstücksentwässerung greifen auch die Anforderungen gemäß § 55 Abs. 2 WHG zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet nicht. Aus wasserrechtlicher Sicht besteht daher kein Erfordernis, eine Versickerungsanlage im Plangebiet herzustellen.

Der vorhandene Regenwasserkanal in der Wiesenstraße, von dem das anfallende Niederschlagswasser der Wurm zugeleitet wird, ist sanierungsbedürftig und soll daher für die künftige Grundstücksentwässerung nicht genutzt werden.

Vor diesem Hintergrund soll das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser dem Mischwasserkanal in der Wiesenstraße zugeleitet werden. Bei Umsetzung der Planung erhöht sich nach erster konservativer Bewertung die abflusswirksame Fläche im Plangebiet um rund 3.000 m². Da die Abflussvermögen des öffentlichen Kanalnetzes die zusätzlichen Niederschlagsmengen nicht ungedrosselt aufnehmen können, ist eine Rückhaltung des Niederschlagswassers im Plangebiet erforderlich. Insgesamt wird dafür voraussichtlich ein Rückhaltevolumen von 35,3 m³ in Form von unterirdischen Speicherräumen benötigt, dass im Plangebiet vorgehalten werden muss. Die genaue Dimensionierung erfolgt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens. Aus den Rückhalteanlagen kann das Niederschlagswasser dann unter Berücksichtigung der in der Entwässerungsplanung definierten, zulässigen Einleitmengen gedrosselt dem Mischwasserkanal zugeleitet werden.

Für den Starkregenfall (Jährlichkeit T = 30 Jahre) muss nach durchgeführtem Überflutungsnachweis im Sinne der DIN 1986-100 innerhalb des Plangebietes ein Rückhaltevolumen von rund 190 m³ vorgehalten werden, um diese außergewöhnlichen Regenereignisse zurückhalten und eine Überflutung benachbarter (Verkehrs-)Flächen verhindern zu können. Dafür sind unterirdische Rückhalteanlagen erforderlich. Alternativ können die Grün- und Erschließungsflächen im Plangebiet kontrolliert geflutet werden. Möglich ist dies bspw. durch die Verwendung von Hochborden oder das Anlegen von Geländemodellierungen. Eine Umsetzbarkeit dieser Maßnahmen wurde in der Entwässerungsstudie überschlägig geprüft, diese ist im Plangebiet grundsätzlich gegeben. Eine konkrete Planung erfolgt auf der Ebene der Baugenehmigung.

Für die künftige Schmutzwasserentsorgung sollen die bestehenden drei Anschlüsse an den Mischwasserkanal in der Wiesenstraße genutzt werden. Die Menge des anfallenden Schmutzwassers erhöht sich bei Umsetzung der Planung von aktuell 16,5 l/s auf dann 21,8 l/s (diese und folgende Angaben nach Achten & Jansen 2026). Unter Berücksichtigung der Rückhaltevolumina für das anfallende Niederschlagswasser sind dafür ausreichende Kapazitäten im Netz vorhanden.

Die Kanäle für Niederschlags- und Schmutzwasser werden im Plangebiet getrennt geführt und erst unmittelbar vor Einleitung in den öffentlichen Mischwasserkanal zusammengelegt. Damit sind auch die Maßnahmen zur Rückhaltung und Drosselung des Niederschlagswassers umsetzbar. Zugleich ist eine ordnungsgemäße Schmutzwasserableitung auch während Niederschlagsereignissen möglich.

5.2 Verkehr

Zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde ein Verkehrsgutachten erstellt (BSV 2026). Gutachterlich wurde ermittelt, dass die geplanten neuen Nutzungen innerhalb des Plangebietes 200 zusätzliche Fahrten im Ziel- und Quellverkehr auf der Wiesenstraße hervorrufen (Worst-Case-Annahme). Gegenüber dem aktuellen Zustand (1.650 Kfz) entspricht dies einer Zunahme von rund 12 %. Die Fahrten finden fast ausschließlich im Tageszeitraum zwischen 6 und 22 Uhr statt. Für den Nachtzeitraum (22 bis 6 Uhr) werden nur 5 Fahrten prognostiziert.

Die Quell- und Zielverkehre orientieren sich weiterhin fast ausschließlich in Richtung der nördlich verlaufenden Schütz-von-Rode-Straße / L 232. Am Knotenpunkt Schütz-von-Rode-Straße / Wiesenstraße / Albert-Steiner-Straße ergeben sich dadurch überwiegend keine Verschlechterungen der Verkehrsqualitäten. Lediglich in der nachmittäglichen Spitzenstunde reduziert sich die Verkehrsqualität aus Richtung Osten von Stufe B (kurze Wartezeiten von unter 35 Sekunden) zu Stufe C (spürbare Wartezeiten von unter 50 Sekunden). Die Qualität des Verkehrsflusses ist damit nach wie vor befriedigend.

Insgesamt konstatiert das Verkehrsgutachten, dass die planbedingten Mehrverkehre verträglich im betroffenen Straßennetz abgewickelt werden können.

5.3 Schall

5.3.1 Verkehrslärm

Einwirkungen auf das Plangebiet

Im Plangebiet und dessen Umfeld bestehen verkehrsbedingte Vorbelastungen durch den Straßenverkehrslärm der Schütz-von-Rode-Straße / L 232 mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke von 16.250 Kfz westlich der Wiesenstraße sowie 16.900 Kfz östlich der Wiesenstraße. Der Anteil an Schwerverkehr liegt hier bei rund 4 % (Daten gemäß BSV 2026). Maßgebliche Quelle für den Schienenverkehrslärm ist die Bahnstrecke Aachen – Mönchengladbach, die westlich des Plangebietes verläuft. Die Lärmemissionen der Verkehrswege – hier insbesondere der Schienenverkehrslärm – wirken auf das Plangebiet ein.

Nach Untersuchungen des Ingenieurbüros Peutz Consult (2026) treten nach Vollzug der im Plangebiet vorbereiteten Nutzungen bei freier Schallausbreitung die höchsten Beurteilungspegel von bis zu 69 dB(A) tags und bis zu 67 dB(A) nachts im Westen des Plangebietes nahe der Bahntrasse auf. Maßgebliche Quelle ist der Schienenverkehrslärm. Der Orientierungswert der DIN 18005 für das für die Beurteilung angenommene Mischgebiet von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts wird dadurch teils erheblich um bis zu 9 dB tags und um bis zu 17 dB nachts überschritten. Damit wird in Teilbereichen auch die verfassungsrechtliche Grenze zur Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) nachts um bis zu 7 dB überschritten. Die Schwelle von 70 dB(A) tags wird hingegen eingehalten.

Mit zunehmendem Abstand zur Bahnstrecke liegen bei freier Schallausbreitung geringere Beurteilungspegel vor, so dass im Zentrum und Osten des Plangebiets die Orientierungswerte der DIN 18005 tags und nachts zwar noch immer überschritten werden, allerdings nur noch um maximal 2 dB tags und maximal 10 dB nachts. Die Schwellen zur Gesundheitsgefährdung werden hier nachts nicht mehr überschritten.

Die Eigenabschirmung der geplanten neuen Baukörper erzeugt zudem jeweils eine von der Bahn lärmabgewandte Fassade. An dieser werden die Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl tags als auch nachts eingehalten. Auch im Bereich der bestehenden Nutzungen wird der Orientierungswert tags weitestgehend eingehalten, nachts jedoch überschritten.[7]

Um den Immissionskonflikt der maßgeblichen Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu bewältigen, besteht das städtebauliche Erfordernis, aktive und passive Schallschutzmaßnahmen zu prüfen. Als aktive Maßnahme wurde gutachterlich die Errichtung einer Schallschutzwand an der westlichen Plangebietsgrenze geprüft. Ein effektiver Schutz damit kann nur sichergestellt werden, wenn die Wand eine mit der geplanten Bebauung vergleichbare Höhe von 10 bis 12 m aufweisen würde. Zugleich liegt die emissionsrelevante Bahnstrecke in Dammlage, so dass die ersten rund 6 m der Wand nur der Überbrückung der Höhendifferenz dienen würde. Eine Schallschutzwand in dieser Höhe ist städtebaulich und ortsgestalterisch nicht verträglich und würde zudem mit den Planungen zum geplanten Radschnellweg kollidieren. Für die Errichtung einer 2 bis 4 m hohen Schallschutzwand direkt an den Bahngleisen fehlen die Zugriffsmöglichkeiten im Rahmen der Bauleitplanung.

Da aktive Maßnahmen nicht umgesetzt werden können, sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Dafür bieten sich nach Peutz (2026) an:

- akustisch günstige Orientierung der Gebäude (Gebäudestellung / Riegelbebauung)
- akustisch günstige Orientierung der Räume (Schlafräume, Aufenthaltsräume an lärmarmer Seite, etc.)
- Einbau schalldämmender Fenster
- Erhöhung der Schalldämmung der Fassade
- Erhöhung der Schallabsorption in lärmempfindlichen Räumen

Der akustisch günstigen Orientierung der Gebäude wird mit der Festsetzung der Baugrenzen bereits Rechnung getragen. Die akustisch günstige Orientierung der Räume ist kein Regelungsgegenstand der Bauleitplanung, kann aber in der weiteren Bauplanungs- und -genehmigungsphase berücksichtigt werden. Die Maßgaben zur Erhöhung der Schalldämmmaße und der Schallabsorption wird durch die Festsetzung von maßgeblichen Außenlärmpegeln Rechnung getragen. Diese werden in Kapitel 6.1.5 beschrieben.

Für die Außenwohn- bzw. Aufenthaltsbereiche ist nach Stand der Rechtsprechung eine angemessene Nutzung möglich, wenn ein Dauerschallpegel von 62 dB(A) im Tageszeitraum nicht überschritten wird. Dieser Wert wird im Westen des Plangebiets überschritten. Sollten in diesem Bereich Außenwohn- oder sonstige Aufenthaltsbereiche vorgesehen werden, ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass der Beurteilungspegel von 62 dB(A) tags nicht überschritten wird. Die derzeitige Planung sieht eine Terrasse auf der bahnabgewandten Gebäudeseite vor, sodass hier aufgrund der Eigenabschirmung der genannte Schwellenwert unterschritten wird. Im Osten des Plangebiets sind Außenwohn- und Aufenthaltsbereiche ohne weitere Minderungsmaßnahmen umsetzbar.

---

[7] Hinweis: Das vorliegende Schallgutachten geht noch von einer Grenzbebauung in Richtung Norden aus, von der mittlerweile Abstand genommen wurde. Auch auf der Grundlage des Vorentwurfs war eine Grenzbebauung nicht zwingend erforderlich. Entsprechende Nachweise zum Immissionsschutz sind auf der Ebene der Baugenehmigung unter Berücksichtigung der festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel zu erbringen.

Auswirkungen der Planung

Durch die Planung werden absehbar Mehrverkehre von 200 täglichen Fahrten auf der Wiesenstraße hervorgerufen, die wiederum emittieren. Daher betrachtet das Lärmgutachten (Peutz 2026) auch die Verkehrslärmimmissionen im Umfeld des Plangebietes.

Im Nahbereich der Schütz-von-Rode-Straße werden bereits im Nullfall (ohne Umsetzung der Planung) die Schwellen zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts überschritten. Durch die planbedingten Mehrverkehre ergeben sich hier keine rechnerischen Pegelerhöhungen.

In der Wiesenstraße ergeben sich an einem Immissionsort Erhöhungen der Verkehrslärmimmissionen durch die planbedingten Mehrverkehre von 0,3 dB. Damit werden zwar die hilfsweise herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten. Es handelt sich jedoch nicht um eine wesentliche Erhöhung im Sinne der 16. BImSchV. Zudem ist eine Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen um weniger als 1 dB für das menschliche Ohr nicht wahrnehmbar.

Hinsichtlich des Schienenverkehrslärms ergeben sich durch die geplante Bebauung und deren abschirmende Wirkungen Verbesserungen in der Wiesenstraße. Die Pegelminderungen liegen in Bereichen zwischen 0,7 dB tags und 4,8 dB nachts.

Die planbedingte Veränderung der Verkehrslärmimmissionen im Umfeld des Plangebiets wird insgesamt als gering eingestuft.

5.3.2 Gewerbelärm

Quellen für Gewerbelärm stellen im Plangebiet die vorhandenen und geplanten Parkplätze einschließlich der Fahrwege, die Warenanlieferung sowie die Aufenthaltsbereiche im Freien (Außensitzplätze) dar. Die bestehenden Nutzungen im Plangebiet erzeugen Beurteilungspegel für Gewerbelärm, die den Immissionsrichtwert der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete im Tageszeitraum im gesamten Umfeld des Plangebietes (Immissionsorte südlich und nördlich) deutlich unterschreiten.

Im Nachtzeitraum wird im Bestand allein durch die angenommen 4 Pkw-Fahrten der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete an den **Immissionsorten südlich des Plangebietes** um bis 3 dB überschritten. Maßgeblich hierfür sind die Fahrwege auf der Zufahrt unmittelbar an der südlichen Plangebietsgrenze. Auch das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm wird an den Immissionsorten südlich des Plangebietes um bis zu 7 dB überschritten. Die Überschreitung wird wiederum durch Fahrbewegungen, aber auch durch Parkvorgänge und Türenschlagen hervorgerufen.

Fachgutachterlich wird das gewachsene Nebeneinander von Tagungszentrum mit Stellplätzen und Zufahrten sowie benachbarten Wohnnutzungen als Gemengelage im Sinne der Nr. 6.7 TA Lärm eingestuft. Somit gilt das Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme. Zugleich eröffnet die TA Lärm die Möglichkeiten zur Bildung eines Zwischenwertes für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien. Gemäß der Bestandssituation stellt ein Zwischenwert von 43 dB(A) nachts einen geeigneten Wert dar, durch welchen der faktischen Gemengelage Rechnung getragen werden kann. Bei Verwendung dieses Zwischenwertes wird sichergestellt, dass unter Berücksichtigung der Planung keine relevante Erhöhung der Geräuschimmissionen gegenüber der Bestandssitua-

tion zu erwarten ist. Auch bei Anwendung des Zwischenwertes werden allerdings bereits im Bestand die Spitzenpegelkriterien für Mischgebiete im Nachtzeitraum südlich des Plangebietes überschritten.

Die geplanten Nutzungen können zusätzliche nächtliche Fahrbewegungen auf den Stellplätzen sowie den Zufahrten hervorrufen, daher sind Maßnahmen zur Reduzierung der Gewerbelärmimmissionen erforderlich. Durch organisatorische Regelungen wird einerseits sichergestellt, dass nachts ausschließlich die geplanten Pkw-Stellplätze westlich des Inklusionshotels genutzt werden, um den Abstand zwischen Emissionsquelle und Immissionsort zu vergrößern. Der Bebauungsplan beinhaltet einen entsprechenden Hinweis, der in der Baugenehmigungsphase zu berücksichtigen ist. Andererseits wird an der südlichen Plangebietsgrenze eine Lärmschutzwand festgesetzt. Nähere Angaben dazu beinhaltet das Kapitel 6.1.5.

Mit diesen Maßnahmen ist im Planzustand eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte sowie des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm im Tageszeitraum sichergestellt. Im Nachtzeitraum werden an den Immissionsorten G03 und G06 südlich des Plangebiets die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete um bis zu 3 dB überschritten. Unter Berücksichtigung der Gemengelage kann aber der gebildete Zwischenwert von 43 dB(A) eingehalten werden. An allen anderen südlichen Immissionsorten kann der nächtliche Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden. Auch das Spitzenpegelkriterium für Allgemeine Wohngebiete kann nachts an fast allen südlich gelegenen Immissionsorten eingehalten werden. Ausnahme bildet der Immissionsort G03 unmittelbar an der Zufahrt zum Plangebiet. Hier wird allerdings der aus der Gemengelage abgeleitete Spitzenpegel eingehalten.

An den **Immissionsorten nördlich des Plangebietes** werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete auch im Nachtzeitraum eingehalten. Das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm wird tags erfüllt, nachts ergeben sich aufgrund der Zufahrt zu den Stellplätzen jedoch Überschreitungen von bis zu 5 dB. Diese Nutzung steht somit jedoch in unmittelbarem Zusammenhang mit wohnähnlichen Nutzungen, die nicht der Bewertung nach TA Lärm unterliegen.

5.4 Artenschutz

Die vorhandenen Strukturen des Plangebietes, insbesondere der Gehölzbestand, bieten potenzielle Lebensräume für u. a. Vogel- und Fledermausarten. Neben ubiquitären Arten konnte auch ein Vorkommen planungsrelevanter Arten nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Vor diesem Hintergrund wurden in einem Gutachten zur artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe I die Vorkommen möglicher Arten untersucht und Maßnahmen definiert, die einen Verstoß gegen die Bestimmungen des § 44 BNatSchG vermeiden (Büro Kreutz 2026). Im Ergebnis wurde gutachterlich festgehalten:

- Ein Vorkommen des Bibers kann aufgrund fehlender Habitate im Plangebiet und dessen Umfeld (Wirkraum) ausgeschlossen werden.
- Für Zwerg- und Wasserfledermaus werden keine Bäume mit Höhlen oder Gebäude in Anspruch genommen. Aufgrund der Flächengröße und Strukturarmut des Plangebietes werden Vorkommen essenzieller Nahrungs- und Transferhabitate ausgeschlossen.
- Das Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten kann aufgrund fehlender Habitatstrukturen und der anthropogenen Vorbelastungen ausgeschlossen werden.

- Fortpflanzungs- und Ruhestätten von „Allerweltsvogelarten“ können in den Gehölzen des Plangebietes nicht ausgeschlossen werden.
- Geeignete Habitate für Amphibien sind weder im Plangebiet noch dessen Umgebung vorhanden.
- Habitatstrukturen für den Nachtkerzenschwärmer fehlen im Plangebiet und dessen Umgebung.
- Zu berücksichtigen sind verschiedene Insektenspezies, die das im Plangebiet aufgestellt Insektenhotel nutzen.

Planbedingte Auswirkungen auf planungsrelevante Arten können somit ausgeschlossen werden. Zur Verhinderung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist zum Schutz der „Allerweltsvogelarten“ vor Tötung oder Verletzung eine Fällzeitenbeschränkung zu berücksichtigen. Alle notwendigen Gehölz- und Gebüschfällungen / -rodungen sind zwischen Oktober und Februar durchzuführen. Vorhandene Vogelnistkästen an den zu fällenden Bäumen sind im Vorfeld abzunehmen und an andere Gehölze zu hängen.

Darüber hinaus wird gutachterlich empfohlen, das vorhandene Insektenhotel an eine unverschattete, möglichst windarme und südexponierte Stelle zu versetzen.

Bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind bei Umsetzung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände i. S. d. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten.

5.5 Baumbestand und Baumschutzsatzung

Planbedingt müssen aufgrund der geplanten Bebauung und Erschließung insgesamt 12 Bäume entfallen, die nach städtischer Baumschutzsatzung geschützt sind. Sechs davon werden als erhaltenswert, vier als bedingt und zwei weitere als nicht erhaltenswert eingestuft. Es handelt sich um Bäume überwiegend im Westen des Plangebietes.

Nach den Maßgaben der Baumschutzsatzung wurden die für die Fällung erforderlichen Ausgleichspflanzungen ermittelt. Danach müssen 18 Bäume innerhalb des Plangebietes neu gepflanzt werden. Der Bebauungsplan setzt diese Neupflanzungen fest.

Die übrigen als erhaltenswert eingestuften Bäume innerhalb des Plangebietes werden über eine Festsetzung des Bebauungsplans gesichert. Die bedingt erhaltenswerten Bäume zwischen geplantem Inklusionshotel und benachbarter Wohnbebauung dienen der Eingrünung des Parkplatzes und schaffen einen Sichtschutz für die angrenzenden Wohngrundstücke. Daher werden auch diese über den Bebauungsplan gesichert.

Die weiteren nur als bedingt oder als nicht erhaltenswert bewerteten Bäume werden überwiegend nicht über den Bebauungsplan gesichert (siehe Kapitel 6.1.7), gleichwohl greifen auch für diese Bäume die Regelungen der städtischen Baumschutzsatzung.

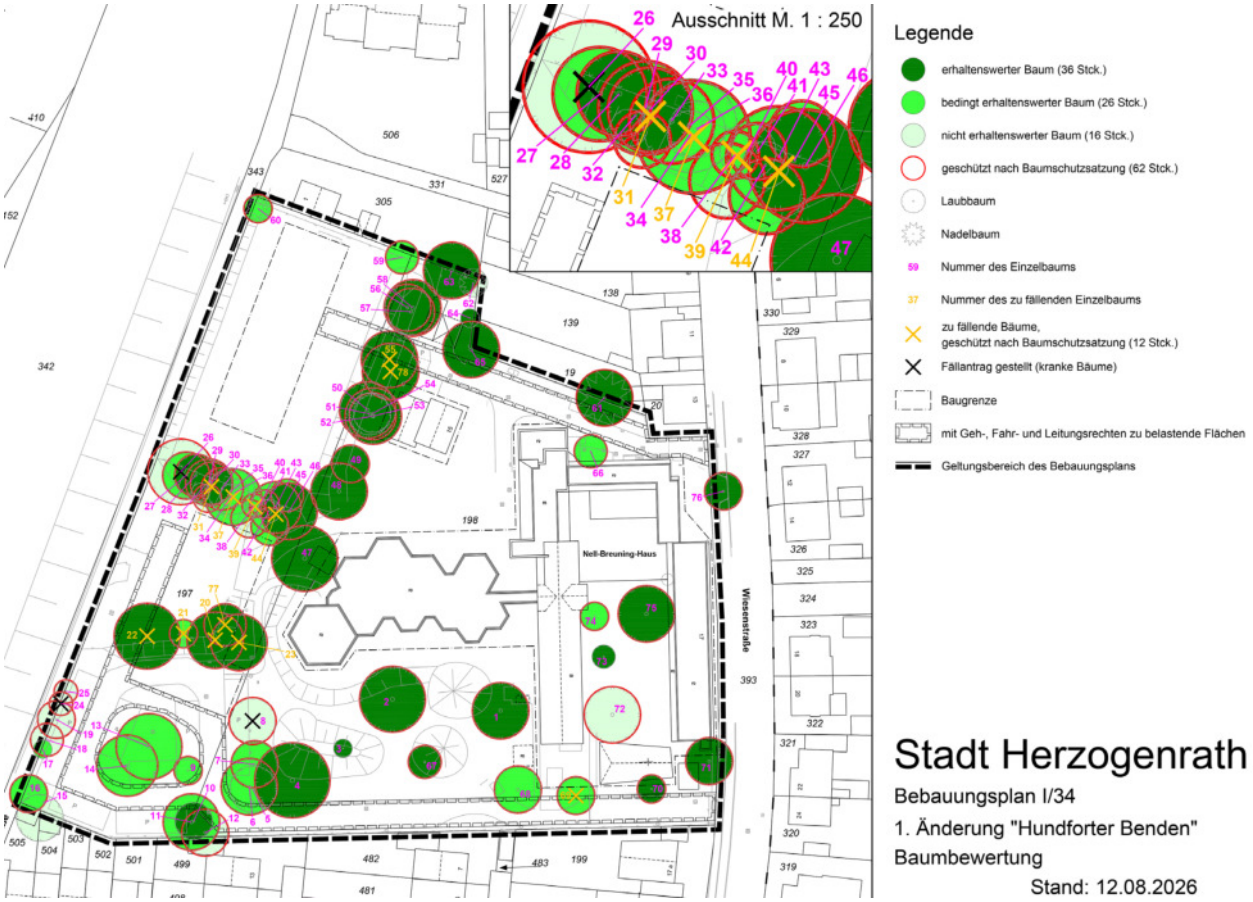


Abbildung 9 Baumbewertung
Quelle: BKR Aachen, ohne Maßstab

5.6 Weitere Umweltaspekte

5.6.1 Störfallschutz

Das Plangebiet befindet sich nicht im potenziellen Einwirkbereich einer Störfallanlage (Betriebsbereiche gemäß 12. BImSchV). Störfallrechtliche Aspekte sind daher nicht betroffen.

5.6.2 Boden und Wasser

Durch die bereits vorhandenen Bebauungen und Versiegelungen (Zufahrten, Stellplätze) sowie die ehemalige Sportplatznutzung ist in großen Bereichen des Plangebietes davon auszugehen, dass die natürlichen Bodenfunktionen nicht mehr oder nur noch sehr eingeschränkt bestehen. Daher sind die planbedingten Auswirkungen auf den Boden nur als gering zu bewerten.

Hinweise auf Bodenbelastungen oder Altlasten liegen nicht vor. Sollte bei Erd- und Aushubarbeiten auffälliges Material festgestellt werden, ist unverzüglich das Umweltamt der StädteRegion Aachen zu informieren. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

Innerhalb des Plangebietes sind keine festgesetzten oder geplanten Wasserschutzgebiete ausgewiesen. Angaben zum Hochwasserschutz und zur Starkregenvorsorge beinhaltet Kapitel 3.2.

5.6.3 Fläche

Das Plangebiet ist in größeren Teilbereichen durch Bebauung und Versiegelungen geprägt und insoweit bereits heute den Siedlungsflächen zuzurechnen. Der vorhandene Gebäudebestand soll zur Stärkung des Nutzungsspektrums erhalten und weiter verdichtet werden. Insofern handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Der Standort ist durch eine gute infrastrukturelle Einbindung gekennzeichnet. Neben der verkehrlichen Anbindung (Schütz-von-Rode-Straße als klassifizierte Landesstraße in rund 100 m Entfernung) bestehen kurze Wege zur Herzogenrather Innenstadt sowie zum Bahnhof Herzogenrath. Nach Umsetzung des Radschnellwegs im Bereich der Eisenbahnstraße besteht zudem eine direkte Anbindung an die geplante Radwegeverbindung in Richtung Aachen.

Die erforderlichen technischen Infrastrukturen im Verlauf der Wiesenstraße (Wasser, Abwasser etc.) können für die bauliche Nachverdichtung des Plangebietes genutzt werden.

5.6.4 Stadtklima

Gemäß der Klimatopkarte des LANUK ist das Plangebiet dem Stadtrandklima zuzuordnen[8], welches gegenüber dem Freilandklima durch eine dichtere Bebauung, niedrigere Windgeschwindigkeiten und Luftfeuchte sowie einen stärkeren Tagesgang der Temperatur geprägt ist. Tagsüber ist im Plangebiet von einer moderaten (Westen) bis starken Wärmebelastung (Osten) auszugehen. Der Nachtzustand ist im Westen durch niedrige Lufttemperaturen geprägt, in den bebauten Bereichen entlang der Wiesenstraße durch eine schwache nächtliche Überwärmung. Das Plangebiet liegt zudem in einem Kaltlufteinwirkbereich und ist Teil einer größeren Flächenkulisse, in der die im Wurmtal entstehende Kaltluft in Richtung Herzogenrather Innenstadt transportiert wird (regionales Kaltluftsystem – Versorgung von Gemeinden mit mäßiger Wärmebelastung). In den ESKAPE-Auswertungen für die StädteRegion Aachen wird auf einen Kaltluftstau verwiesen[9].

Die vom LANUK ausgewiesene Handlungspriorität 4 mit erweitertem Handlungsbedarf weist grundsätzlich auf eine erhebliche klimatische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen hin. In der Betroffenheitsanalyse des LANUK wird das Plangebiet insgesamt jedoch als nicht sensitiv eingestuft.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans ermöglicht zwar durch neue Baufelder eine zusätzliche Bebauung im Plangebiet. Allerdings wird im Vergleich zum bestehenden Baurecht die Grundflächenzahl nicht erhöht. Zugleich werden Regelungen zu Nebenanlagen in die 1. Änderung des Bebauungsplans integriert, die im Unterschied zum alten Baurecht die Zulässigkeit dieser Anlagen flächenmäßig einschränken. Die neuen Baufelder sind weitgehend in Nord-Süd-Richtung orientiert, so dass sie kein Querhindernis in der Kaltluftbewegung ausbilden. Für die bestehenden Gebäude im Zentrum des Plangebiets wird im Bebauungsplan eine maximale Eingeschossigkeit festgesetzt, so dass diese weiterhin von der nächtlichen Kaltluft überströmt werden können. Über Festsetzungen wird der Erhalt eines Teils des klimawirksamen Baumbestands gesichert, darüber hinaus werden Neupflanzungen festgesetzt. Weitere Festsetzungen regeln die klimawirksame Gestaltung von Stellplätzen sowie nicht bebauter Grundstücksflächen.

---

8 Diese und folgende Informationen gemäß Klimaatlas NRW, abgerufen unter https://www.klimaatlas.nrw.de/klima-nrw-pluskarte am 29.05.2026

9 Abruf unter https://geoportal.staedteregion-aachen.de/ am 29.05.2026

In Summe werden die klimatischen Auswirkungen der Planung daher als gering eingestuft.

5.6.5 Klimaschutz und Klimawandelanpassung

Die Anforderungen des Klimaschutzes und der Klimawandelanpassung werden im Bebauungsplan bzw. im Zuge der Planumsetzung wie folgt berücksichtigt.

Klimaschutz

Die integrierte Lage des Plangebietes nahe der Herzogenrather Innenstadt, der gute ÖPNV-Anschluss und die angemessene bauliche Dichte und Kompaktheit, die im Bebauungsplan festgesetzt wird, tragen grundsätzlich zur Vermeidung verkehrsinduzierter Treibhausgas-Emissionen bei. Auch die direkte Anbindung des Plangebietes an den geplanten Radschnellweg kann einen Beitrag zur Reduzierung verkehrsinduzierter Emissionen leisten. Darüber hinaus werden Fahrradabstellflächen über die notwendige Anzahl hinaus vorgesehen.

Ein Verzicht auf eine Nutzung fossiler Brennstoffe wird im Bebauungsplan nicht verbindlich festgesetzt. Eine entsprechende Umsetzung dieser Nutzungen für spätere Nutzer wird damit nicht ausgeschlossen. Bei der Errichtung von Neubauten gelten hinsichtlich der Wärmeversorgung und der Dämmstandards zudem die Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes unmittelbar.

Mit der Bauordnung NRW werden konkrete Verpflichtungen zu Photovoltaik-Anlagen bei Neubauten verbindlich definiert. Eine eigenständige Regelung im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.

Klimawandelanpassung

Der Bebauungsplan beinhaltet Festsetzungen und Hinweise, die das Maß der Bebauung bzw. Versiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß reduzieren und die Grüngestaltung der nicht überbaubaren Flächen regeln.

Über den städtebaulichen Entwurf und entsprechende Festsetzungen des Bebauungsplans wird ein weitgehender Erhalt des vorhandenen Baumbestandes sichergestellt. Zugleich beinhaltet der Bebauungsplan Verpflichtungen zur Neupflanzung von Großbäumen. Damit wird die klimatische Funktion des Baumbestandes (Verschattung, Evapotranspiration) sichergestellt.

Der Bebauungsplan-Entwurf beinhaltet zudem eine Festsetzung zur Dachbegrünung bei Flachdächern. Damit wird der klimatisch wirksame Grünanteil im Plangebiet weiter erhöht.

Hinsichtlich der klimagerechten Farbgebung der künftigen Gebäudefassaden ist zu berücksichtigen, dass ein größerer Teil der Bebauung im Plangebiet bereits errichtet ist, so dass hier kein Einfluss auf die Farbgebung mehr besteht. Für die neuen Baufelder können – entsprechend dem Charakter eines Angebotsbebauungsplans – keine Vorgaben definiert werden, da über die Bauweisen und verwendeten Baustoffe noch keine Klarheit besteht. Es wird jedoch ein Hinweis zu den Vorteilen eines möglichst hohen Albedo-Werts in den Bebauungsplan aufgenommen.

Hinsichtlich der zunehmenden Starkregengefahren wurde im Rahmen einer Entwässerungsstudie (Achten & Jansen 2026) ein erster Überflutungsnachweis im Sinne der DIN 1986-100 gerechnet. Die für ein 30-jähriges Starkregenereignis notwendigen Rückhaltevolumen sind grundsätzlich im Plangebiet schadlos umsetzbar, so dass eine Gefährdung benachbarter (Verkehrs-)Flächen ausgeschlossen werden kann. Ein detaillierter Überflutungsnachweis erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

5.6.6 Schutzgebiete und schutzwürdige Bereiche

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des **Landschaftsplans** I „Herzogenrath-Würselen“ der StädteRegion Aachen.

Das nächste **Naturschutzgebiet** NSG 2.1-4 „Wurmtal südlich Herzogenrath, einschließlich Meisbach, Würselen“ grenzt rund 170 m südlich an. Es handelt sich um einen großflächigen, naturnahen Auenkomplex, der in Teilen auch als **FFH-Gebiet** DE-5102-301 „Wurmtal südlich Herzogenrath“ ausgewiesen ist. Zwischen dem Plangebiet und den Schutzgebieten liegen weitere bebaute Bereiche. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich die Nutzungsintensität und die damit verbundenen Auswirkungen durch die Nachverdichtung des Plangebietes wesentlich verändern. Darüber hinaus sind keine relevanten funktionellen Beziehungen zwischen Plangebiet und der Schutzgebietskulisse erkennbar. Erhebliche Auswirkungen und Beeinträchtigungen insbesondere auf das FFH-Gebiet oder seine maßgeblichen Bestandteile können daher offensichtlich ausgeschlossen werden.

Das § 30-Biotop BT-ACK-03290 rund 170 m südlich ist Teil der Schutzgebietskulisse des NSG 2.1-4. Planbedingte Auswirkungen werden auch hier nicht erwartet.

Das nächstgelegene **Landschaftsschutzgebiet** LSG 2.2-2 „Wurmtal südlich Herzogenrath“ grenzt rund 50 m östlich im Verlauf der Wurm an. Zwischen LSG und Plangebiet liegt die Bebauung östlich der Wiesenstraße, die Schaffung neuer Baurechte beschränkt sich im Plangebiet in erster Linie auf die westlichen Bereiche. Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet werden daher nicht erwartet.

Rund 170 m südwestlich liegt die Biotopkatasterfläche BK-5102-040 „Grünland-Gehölzkomplex nördlich von Maubach“. Aufgrund der Entfernung und der Trennwirkung der Bahnstrecke sind planbedingte Auswirkungen nicht zu erwarten. Die Katasterfläche BK-5102-0003 „NSG Wurmtal südlich Herzogenrath, einschließlich Meisbach, Würselen“ liegt im NSG 2.1-4 (siehe oben).

Westlich des Bahndamms sowie im Wurmtal östlich des Plangebietes liegen die nächstgelegenen **Biotopverbundflächen** der LANUK (VB-K-5102-008 „Wurmtal-Nebentäler“). Aufgrund der Barrierewirkung der Bahn und der Bestandsbebauung an der Wiesenstraße sind keine planbedingten Auswirkungen auf die Verbundflächen abzusehen. Die Verbundfläche VB-K-5102-009 „NSG Wurmtal südlich Herzogenrath“ ist wiederum Bestandteil des NSG 2.1-4 (siehe oben).

5.6.7 Kulturgüter

Auswirkungen der Planung auf den nahe gelegenen Kulturlandschaftsbereich Herzogenrath[10] (Regionalplan Köln 086) mit den zentralen Bestandteilen Burg Rode, Kirche St. Mariä Himmelfahrt, der Altstadtbebauung sowie den Resten der Burg- und Stadtmauer sind nicht zu erwarten.

Die nächstgelegenen Baudenkmäler befinden sich mit der katholischen Pfarrkirche St. Gertrud und dem katholischen Pfarrhaus St. Gertrudis nördlich der Schütz-von-Rode-Straße[11]. Auswirkungen der Planung auf die denkmalgeschützten Gebäude sind ebenfalls nicht zu erwarten.

---

[10] „Herzogenrath (Kulturlandschaftsbereich Regionalplan Köln 086)”. In: KuLaDig, Kultur.Landschaft.Digital. URL: https://www.kuladig.de/Objektansicht/KLD-251938 (Abgerufen: 19. Dezember 2025)

[11] Angaben gemäß https://denkmal.nrw/, abgerufen am 19.12.2025

6. Inhalte des Bebauungsplans

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Stammbebauungsplan durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Die Festsetzungen zur GRZ sowie zur Zahl der Vollgeschosse werden im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans beibehalten. Zur Steuerung der Höhenentwicklung werden für die geplanten Bauvorhaben (Inklusionshotel, weitere Einrichtungen für den Gemeinbedarf) zusätzlich Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Die konkreten Festsetzungen werden vor dem Hintergrund der angestrebten Entwicklung einer dichteren Bebauung neu gefasst und stellen sicher, dass sich die Bebauungshöhen in einem maximalen Maß von rund 11 bis 12 m, zuzüglich zulässiger Dachaufbauten, bewegen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird gegenüber dem Stammbebauungsplan unverändert übernommen. Die zeichnerische Festsetzung der Baugrenzen orientiert sich an den bestehenden Gebäudekörpern des Nell-Breuning-Hauses inkl. des Tagungstrakts und des Personalwohngebäudes sowie an dem städtebaulichen Entwurf.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Rahmen der 1. Änderung verzichtet, da das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie zur Geschossigkeit bzw. zu Gebäudehöhen hinreichend bestimmt wird.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans wird die aktuelle BauNVO eingeführt. Gegenüber den bei Aufstellung des Stammbebauungsplans geltenden Fassungen der BauNVO haben sich die Regelungen zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche geändert. Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind gemäß § 19 Abs. 4 der aktuellen BauNVO bei der Ermittlung der Grundflächen zu berücksichtigen. Dadurch wird die zulässige Flächeninanspruchnahme gegenüber den früheren Regelungen beschränkt.

Aufgrund der bestehenden Bebauungs- und Nutzungsstruktur sowie der angestrebten städtebaulichen Entwicklung werden die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Grundflächen eine geringfügige Überschreitung der regelmäßig zulässigen Grundflächeninanspruchnahme 50 vom Hundert zugelassen. Die festgelegten Obergrenzen sind mit einer GRZ II von 0,65 festgesetzt. Die Überschreitung von 0,6 auf 0,65 wird aufgrund der bereits bebauten Bestandssituation als städtebaulich vertretbar angesehen.

Das geplante Inklusionshotel wird mit zwei bis drei Geschossen festgesetzt. Die Gebäudehöhe orientiert sich an dem benachbarten Nell-Breuning-Haus, das bis zu drei Geschosse erreicht. Das nordwestliche Baufenster fügt sich hinsichtlich der vorgesehenen Nutzung und Kleinteiligkeit in die umgebende zweigeschossige Wohnbebauung ein und wird daher zwingend zweigeschossig festgesetzt.

Zusätzlich wird durch textliche Festsetzung eine begrenzte und in der Regel betriebsnotwendige Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ermöglicht, damit notwendige bauliche und technische Aufbauten bzw. Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausge-

setzt sein müssen, auf den Dachflächen der Gebäude errichtet werden können. Die in der textlichen Festsetzung 1.3 unter den Nummern 1, 2 und 4 genannten Aufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Gebäude abrücken, um negative Beeinträchtigungen der Umgebung durch eine Überschreitung der zulässigen Höhen zu mindern. Technische Aufbauten sind einzuhausen, um die von ihnen verursachten Schallemissionen zu reduzieren und das Gesamtbild der Gebäude zu wahren.

6.1.2 Bauweise

Innerhalb des Plangebiets wird – wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan – auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. Dadurch bleibt angesichts der angestrebten Nachverdichtung die Flexibilität bei der Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen erhalten. Die räumliche Anordnung zulässiger Bauvolumen ist zudem bereits ausreichend durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen geregelt.

6.1.3 Flächen für den Gemeinbedarf

Der Änderungsbereich wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Dabei handelt es sich um Anlagen und Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen und die einem nicht fest bestimmten wechselnden Teil der Bevölkerung zugänglich sind. Die damit verbundenen Nebeneinrichtungen und Anlagen sind auf der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf zulässig und bedürfen keiner besonderen Festsetzung. Verkehrsflächen und Stellplätze, die nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf, sind ebenfalls zulässig.

Die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplans.

6.1.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Durch die Festsetzung zu Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird die Erschließung zum geplanten Inklusionshotel sowie zu dem geplanten nördlichen Baufenster für die jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger gesichert.

6.1.5 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Das Plangebiet ist von **Verkehrslärmimmissionen** betroffen. Nähere Informationen dazu beinhaltet das Kapitel 5.3.1.

Daher setzt der Bebauungsplan einen passiven baulichen Schallschutz im Sinne der DIN 4109 (maßgebliche Außenlärmpegel) fest. Insoweit sind die Fassaden im Plangebiet durch entsprechende Bauweisen zu dämmen. Die Planzeichnung enthält die maßgeblichen Außenlärmpegel im Sinne der DIN 4109 als 5 dB-Isophonen. Die Isophonen mit einem Abstand von 1 dB können dem Lärmgutachten zum Bebauungsplan (Peutz 2026) entnommen werden, siehe dort Anlage 6, Seite 1 (Ergebnisse der Verkehrslärmberechnung im Plangebiet in Form einer Isophonenkarte) oder Anlage 6, Seite 2 (Ergebnisse der Verkehrslärmberechnung im Plangebiet an den Baugrenzen).

Für die geplanten Gebäude, an deren Fassaden nachts Beurteilungspegel von über 45 dB(A) auftreten, bestehen besondere Anforderungen. Die entsprechenden Beurteilungspegel sind der Anlage 5.2 (Tageszeitraum und Nachtzeitraum maßgebliches Stockwerk) des Lärmgutachtens

(Peutz 2026) zu entnehmen. Vor diesem Hintergrund wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass für Aufenthaltsräume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, im Bereich der betroffenen Fassaden schallgedämmte Lüftungsmöglichkeiten wie bspw. Fassadenlüfter oder mechanische Be- und Entlüftungsanlagen vorzusehen sind. Diese haben auch bei geschlossenen oder teilweise geöffneten Fenstern eine ausreichende Raumlüftung sicherzustellen, ohne den Schallschutz zu beeinträchtigen. Von den Lüftungseinrichtungen kann abgesehen werden, wenn die schutzbedürftigen Räume mindestens über ein weiteres Fenster an einer Fassade ohne Überschreitung des Beurteilungspegels von 45 dB(A) (nachts) verfügen.

Um das angestrebte Schutzziel einer schalltechnisch ausreichenden Aufenthaltsqualität auch in den Freibereichen bzw. Außenwohnbereichen umzusetzen, setzt der Bebauungsplan fest, dass Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone oder Loggien in Bereichen mit Beurteilungspegeln von über 62 dB(A) an der lärmabgewandten Seite anzuordnen sind. Alternativ sind diese durch entsprechende bauliche Maßnahmen wie verglaste Loggien so auszugestalten, dass Beurteilungspegel < 62 dB(A) erzielt werden. Damit ist eine angemessene Nutzung dieser Freibereiche gewährleistet.

Sollte durch eine gutachterliche Untersuchung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis erbracht werden, dass die tatsächliche Lärmbelastung von der rechnerisch ermittelten zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes abweicht, können ausnahmsweise die neu ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel und Beurteilungspegel als Grundlage zur Berechnung der Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß der DIN 4109-1 herangezogen werden. Durch die Öffnungsklausel wird es möglich gemacht, die baulichen Maßnahmen zum Schallschutz auf Grundlage der zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens aktuellen Lärmbelastung zu ermitteln.

Als Schutzmaßnahme gegen **gewerblichen Lärm** wird eine durchgehend geschlossene, 112 m lange Lärmschutzwand entlang der südlichen Plangebietsgrenze konzipiert, die eine Höhe von 2,0 m über Grund aufweisen muss. Diese wird im Bebauungsplan als besondere Anlage und Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes mit der Zweckbestimmung Lärmschutzwand festgesetzt. Durch die Umsetzung dieser Maßnahme erfolgen in weiten Teilen südlich des Plangebietes deutliche Abschirmungen vor dem Gewerbelärm. Weitere Hinweise des Bebauungsplans tragen zur Reduzierung der Gewerbelärmemissionen bei bzw. vergrößern den Abstand zwischen Emissions- und Immissionsort. Diese sind in Kapitel 6.4.9 beschrieben.

Insgesamt erfolgt mit den getroffenen **Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm** im Plangebiet und dessen maßgeblichen Umfeld eine städtebaulich abschließende Konfliktbewältigung. In der Abwägung ist dabei beachtlich, dass es sich beim Plangebiet und seiner Umgebung um eine über die Jahre gewachsene Gemengelage aus Einrichtungen für soziale und wohnbauliche Nutzungen handelt. Hier ist es explizites und in der Abwägung hoch gewichtetes städtebauliches Ziel der Stadt Herzogenrath, das gewachsene Nebeneinander unter Berücksichtigung der sozialen Nutzungszwecke im Plangebiet fortzuentwickeln. Mit der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche wird dieser planerische Wille im Bebauungsplan abschließend dokumentiert.

Die Anforderungen an die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse im Plangebiet werden dabei durch die aus den Festsetzungen resultierenden Innenraumpegel in Aufenthaltsräumen gewahrt.

Zwar sind damit für künftige Bauherren aufgrund der vorherrschenden Verkehrslärmsituation differenzierte Anforderungen an den Schallschutz der neuen Gebäude zu beachten. In der Abwägung wird dies jedoch hingenommen, da die betriebswirtschaftlichen Belange des Nell-Breuning-Haus e. V. höher gewichtet werden als die ansonsten als Alternative notwendige Einhaltung großer Abstände zur Bahnstrecke. Dabei wird in die Abwägung eingestellt, dass aufgrund der guten Ausrichtung der Gebäude, eine hohe Aufenthaltsqualität – auch im Außenbereich – geschaffen werden kann.

Zudem werden bezogen auf den Gewerbelärm die zwischen Plangebiet und südlich angrenzender Wohnbebauung aufgrund der geplanten Hotelnutzung entstehenden Immissionskonflikte auf der Ebene des Bebauungsplans abschließend bewältigt. Hierzu ist die Festsetzung einer zwei Meter hohen Lärmschutzwand eingeplant. In der Abwägung trägt diese einerseits unter Berücksichtigung der geplanten baulichen Entwicklungen und Nutzungen dem Ruheschutzbedürfnis der angrenzenden Wohnbebauung Rechnung. Andererseits kann eine Lärmschutzwand zugleich stadtgestalterisch – beispielsweise durch die Nachbarschaft – als nachteilig wahrgenommen werden. In der Abwägung erachtet die Stadt Herzogenrath die Schaffung eines erforderlichen Schallschutzes in Form einer Wand und die damit möglicherweise verbundenen Einschränkungen der Wohnqualität der südlichen angrenzenden Grundstücke als städtebaulich erforderlich und in der Abwägung als hinnehmbar. Dies auch vor dem Hintergrund, dass in der unmittelbaren Nachbarschaft eine angemessene Wohnruhe und eine weiterhin hohe Wohnqualität gesichert werden kann. Insgesamt werden seitens der Stadt Herzogenrath die Belange der baulichen Innenentwicklung und der zukunftssicheren Aufstellung des Nell-Breuning-Haus e. V. mitsamt der städtebaulich angestrebten Sicherung und Entwicklung der sozialen Einrichtungen, aus städtebaulicher Sicht sehr hoch gewichtet. Damit wird als Ergebnis der Abwägung auf eine reine Beibehaltung des heutigen Baurechts und damit in weiten Teilen Beibehaltung des Status Quo, im Sinne der angestrebten städtebaulichen Entwicklung, verzichtet.

6.1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6.1.6.1 Stellplatzgestaltung

Neue Stellplätze sind inklusive des Ober- und Unterbaus wasserdurchlässig herzustellen, um die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu ermöglichen. Hierdurch wird die Flächenversiegelung reduziert, die Kanalisation entlastet und das Risiko von Überflutungsrisiken verringert.

6.1.6.2 Anlage von Freiflächen

Als Freiflächen gelten alle nicht von baulichen oder sonstigen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen. Die Festsetzung zur Anlage von Freiflächen mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Sträuchern und Bodendeckern oder Rasenflächen zielt darauf ab, eine übermäßige Versiegelung zu verhindern, die stadtklimatischen und ökologischen Bedingungen im Plangebiet zu verbessern und insbesondere potenzielle Auswirkungen von Starkregenereignissen zu entschärfen.

Feuerwehrzufahrten und -aufstellflächen sind, soweit sie nicht als Verkehrsfläche oder Bewegungsfläche genutzt werden, inklusive des Ober- und Unterbaus wasserdurchlässig herzustellen.

6.1.6.3 Dachbegrünung

Durch die Festsetzung von Dachbegrünung wird sichergestellt, dass flache und flach geneigte Dächer von Neubauten (Dachneigung bis 15°) sowie Garagen und überdachte Stellplätze mit mindestens einer extensiven Dachbegrünung versehen werden. Gründächer tragen durch ihre Fähigkeit zur Regenwasserrückhaltung zur Entlastung des vorhandenen Kanalisationsnetzes, insbesondere bei Starkregen bei. Zugleich tragen sie zu einer Verbesserung der mikroklimatischen Bedingungen bei.

Von der Dachbegrünung ausgenommen sind die technisch notwendigen Aufbauten, soweit sie gemäß Festsetzung 1.3 auf der Dachfläche zulässig sind. Die Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt überdies nicht für Dachflächen mit Photovoltaikanlagen.

6.1.7 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb des Plangebiets werden die als erhaltenswert bewerteten Einzelbäume, die nicht für die Umsetzung der Planung gefällt werden müssen, aufgrund ihrer Gliederungsfunktion für die Freianlagen, der klimatischen Wirkung sowie der ökologischen Wertigkeit zum Erhalt festgesetzt.

Die zum Erhalt festgesetzten, bedingt erhaltenswerten Bäume zwischen dem Inklusionshotel und der benachbarten Wohnbebauung dienen darüber hinaus der Eingrünung des Parkplatzes und schaffen zugleich einen wirksamen Sichtschutz für die angrenzenden Wohngrundstücke.

Der planbedingt entfallende Baumbestand ist nach den Regelungen der Baumschutzsatzung auszugleichen. Vor diesem Hintergrund setzt der Bebauungsplan die Anpflanzung von 18 Bäumen fest, die als Ausgleich im Sinne der Baumschutzsatzung anerkannt werden können. Somit wird der Ausgleich für den entfallenden Baumbestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans sichergestellt.

Die in der Planzeichnung mit einer Erhaltungsbindung gekennzeichnete Hecke ist dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang in gleicher Art und Qualität zu ersetzen. Die Hecke erfüllt eine wichtige Funktion als natürlicher Sichtschutz zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem privaten Grundstück. Sie prägt den Straßenraum der Eisenbahnstraße und trägt gemeinsam mit der vorhandenen Vegetation im Bereich des Bahndamms und den zur Erhaltung festgesetzten Bäumen innerhalb des Plangebietes zu einem grünen, durch Vegetation geprägten Bereich sowie zu einem angenehmen Mikroklima bei. Darüber hinaus verbessert die Hecke die Biodiversität im Siedlungsraum und trägt zur ökologischen Vernetzung von Grünstrukturen bei.

Da der konkrete Flächenbedarf des zukünftig angrenzenden Radschnellwegs derzeit noch nicht verbindlich feststeht, wird die vorhandene Hecke zunächst als zu erhalten festgesetzt. Für den geplanten Radschnellweg wird ein eigenständiges Planfeststellungsverfahren durchgeführt. Soweit der spätere Planfeststellungsbeschluss mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplans kollidiert, finden die einschlägigen fachplanungsrechtlichen Vorschriften Anwendung. Die Erhaltungsfestsetzung steht einer späteren, durch Planfeststellungsbeschluss zugelassenen Inanspruchnahme der Fläche daher nicht entgegen (siehe hierzu Abschnitt 3.7).

6.2 Örtliche Bauvorschriften

6.2.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an den Fassaden der Gebäude zulässig, in denen das Produkt oder die Leistung, für die geworben wird, angeboten bzw. erbracht wird. Werbeanlagen dürfen jeweils bei Gebäuden mit Flachdach über die Oberkante der Attika, bei geneigtem Dach über die Traufkante, nicht nach oben hinausragen.

6.2.2 Geschosse

Oberirdische Geschosse, die keine Vollgeschosse i. S. d. § 2 Abs. 6 BauO NRW 2018 sind, sind ausschließlich oberhalb des obersten Vollgeschosses einer Gebäudeeinheit zulässig. Es ist lediglich ein oberirdisches Geschoss zulässig, das kein Vollgeschoss i. S. d. § 2 Abs. 6 BauO NRW 2018 ist.

6.3 Kennzeichnungen

6.3.1 Humose Böden

Die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L5102, weist im gesamten Plangebiet Böden aus, die humoses Bodenmaterial enthalten. Diese sind empfindlich gegen Bodendruck und in ihrer Tragfähigkeit eingeschränkt. Vor allem hinsichtlich der Gebäudegründung sind in diesen Bereichen entsprechende bauliche Maßnahmen zu ergreifen.

Die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachwiese im Erd- und Grundbau – Ergänzende Regelungen“ und der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen sind zu beachten.

Der Bebauungsplan enthält vor diesem Hintergrund eine textliche Kennzeichnung der betroffenen Bereiche (Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB).

6.3.2 Flächen, unter denen der Bergbau umgeht

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangene Stellungnahme der Rechtsnachfolgerin der letzten Eigentümerin des Bergwerkes „Domaniale Mijn“, des Ministerie van Klimaat en Groene Groei, enthielt den Hinweis, dass im Bereich des Plangebiets Bergbau betrieben wurde (vgl. Abbildung 10 bis 12). Nach Auskunft der Behörde liegen keine Informationen zu bergbaulichen Schäden oder möglichen Gefahren vor.

Aufgrund dieser Erkenntnis erfolgt im Bebauungsplan für das gesamte Plangebiet eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als Fläche, unter der der Bergbau umgeht oder umgegangen ist, verbunden mit dem Hinweis, dass bei Baumaßnahmen innerhalb der gekennzeichneten Fläche ggf. besondere bauliche Vorkehrungen zur Vermeidung von Bergschäden erforderlich sind. Erforderlichkeit und Umfang der Maßnahmen sind durch einen Fachgutachter im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu bestimmen.

Abbildung 10 Überlagerung der aktuellen Oberflächenkarte mit Karte der bergbaulichen Tätigkeiten des Bergwerks Domaniale Mijn (ohne Maßstab)
Quelle: Ministerie van Klimaat en Groene Groei, Directie Transitie Diepe Ondergrond, Juni 2026

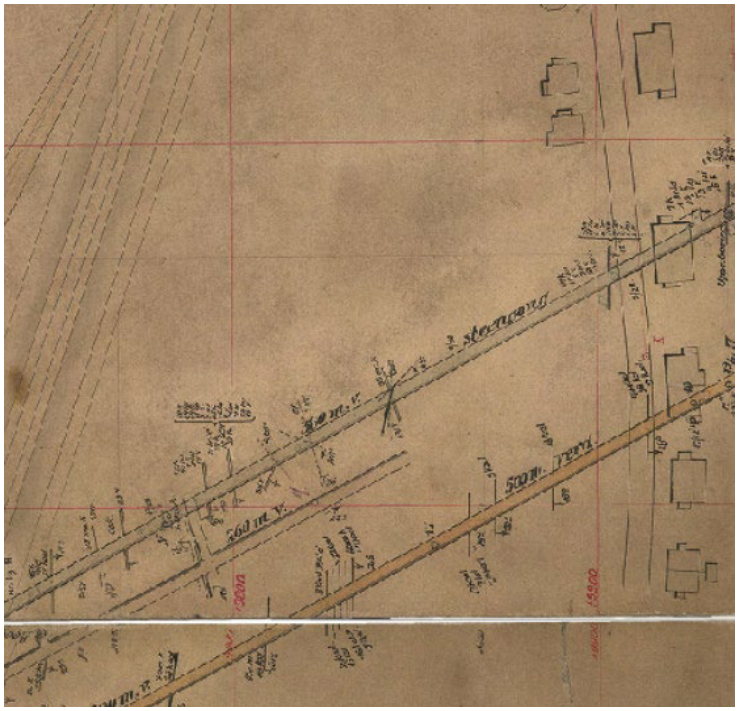


Abbildung 11 Karte bergbaulicher Tätigkeiten des Bergwerks Domaniale Mijn (ohne Maßstab)
Quelle: Ministerie van Klimaat en Groene Groei, Directie Transitie Diepe Ondergrond, Juni 2026

6.4 Hinweise

Der Bebauungsplan beinhaltet die folgenden Hinweise. Diese dienen den potenziellen Bauherren als Informationsquelle zu verschiedenen relevanten Themengebieten im Plangebiet und bieten die Möglichkeit, je nach Betroffenheit weitergehende Recherchen einzuholen.

6.4.1 Artenschutz

Um ein Eintreten der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind sämtliche Fäll- und Rodungsarbeiten von Gehölzstrukturen nur im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen. Vorhandene Vogelnistkästen an den zu fällenden Bäumen sind im Vorfeld abzunehmen und an andere Gehölze zu hängen.

Darüber hinaus wird gutachterlich empfohlen, das vorhandene Insektenhotel an eine unverschattete, möglichst windarme und südexponierte Stelle zu versetzen.

6.4.2 Bodendenkmalschutz

Es wird auf die gesetzlichen Vorgaben gemäß §§ 15 und 16 DSchG NW hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Herzogenrath als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Telefon 02425/9039-0, Fax 02425/9917-160, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).

6.4.3 Bodenschutz und Bodenverunreinigungen

Bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen ist ein sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden sicherzustellen (DIN 1 9639, DIN 1 9731 und DIN 1 891 5). Versiegelungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

Zum Schutz des Mutterbodens ist der humose Oberboden von allen Bauflächen abzutragen und gemäß § 202 Baugesetzbuch (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten. Bodenaushub ist getrennt nach Ober- und Unterboden fachgerecht zwischenzulagern (max. Schütthöhen: Oberboden 2m/ Unterboden 3 m) und möglichst vor Ort wiederzuverwenden. Befahrbarkeit und Bearbeitbarkeit des Bodens sind an die Witterungsverhältnisse anzupassen. Schadstoffeinträge (z. B. durch Betriebsstoffe oder Bauabfälle) sind zu vermeiden. Nach Bauende sind Bodenverdichtungen zu beseitigen.

Im Plangebiet sind dem Umweltamt der StädteRegion Aachen keine Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt. Für den Fall, dass bei Erd- und Aushubarbeiten organoleptisch (z.B. geruchlich oder visuell) auffälliges Bodenmaterial festgestellt wird, ist das Umweltamt der StädteRegion Aachen (A 70.4 - Bodenschutz und Altlasten, Zollernstr. 10, 52070 Aachen) unverzüglich zwecks Abstimmung weiterer Maßnahmen zu unterrichten (Mitteilungspflichten gem. § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz).

6.4.4 Erdbebenzone

Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1: 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) ist der Geltungsbereich der Erdbebenzone 3 und geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen.

Die Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile der DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützwerke und geotechnische Aspekte“ sind zu berücksichtigen.

Die Baugrundeigenschaften sind objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

6.4.5 Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 bis 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Bombenblindgänger). Eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel sowie des konkreten Verdachtes wird empfohlen.

Erfolgen Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird eine Bohrlochdetektion empfohlen. In diesem Fall ist der Leitfaden des Kampfmittelbeseitigungsdienstes in Nordrhein-Westfalen zu beachten.

6.4.6 Starkregengefährdung

Für das Plangebiet prognostiziert die Starkregenhinweiskarte für NRW des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) punktuell Wasserhöhen von bis zu 0,6 m und Fließgeschwindigkeiten von bis zu 2 m/s. Es wird auf die Starkregen- und Grundwasserrisiken und das gesetzliche Gebot zur Schadensreduktion (§ 5 Abs. 2 WHG) hingewiesen.

Der Umgang mit Starkregenereignissen ist auf der Baugenehmigungsebene mit einem Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zu klären.

6.4.7 Städtebauliche Kriminalprävention

Zur Kriminalprävention sollten neben stadt- und freiraumplanerischen auch sicherheitstechnische Maßnahmen an den Gebäuden berücksichtigt werden. Die Polizeiliche Beratungsstelle KK KP / O – Kriminalprävention/Opferschutz des Polizeipräsidiums Aachen bietet kostenfreie Beratungen zu kriminalpräventiven Maßnahmen an.

6.4.8 Farbgebung

Für versiegelte Flächen sowie Fassaden und Dachflächen sollten helle Materialen verwendet werden. Da diese eine höhere Rückstrahlfähigkeit (Albedo-Effekt) besitzen, wird die Aufheizung dieser Materialien und damit der näheren Umgebung reduziert.

6.4.9 Lärmschutz

Zur Verbesserung der Geräuschsituation ist durch organisatorische Maßnahmen sicherzustellen, dass im Nachtzeitraum die Pkw-Stellplätze direkt westlich des Inklusionshotels für die parkenden Pkw vorgesehen werden. Diese Stellplätze sind in der Anlage 11.1 des Lärmgutachtens (Peutz Consult GmbH 2026) separat gekennzeichnet.

Die geplanten klima- und lüftungstechnischen Anlagen sind so auszulegen, dass die Summe der Geräuschimmissionen dieser Anlagen den um 10 dB reduzierten anteiligen Immissionsrichtwert an den umliegenden Immissionsorten nicht überschreitet und die nachfolgend aufgeführten schalltechnischen Randbedingungen eingehalten werden.

Weiterhin sind die nachfolgend aufgeführten schalltechnischen Randbedingungen einzuhalten:

- Die lüftungstechnischen Außenaggregate sind einzeltonfrei im Sinne der DIN 45681 / der TA Lärm auszuführen;
- Die anteiligen Geräuschimmissionen der lüftungstechnischen Außenaggregate dürfen zu keiner Überschreitung der Anhaltswerte der DIN 45680 in den nächstgelegenen schutzwürdigen Raumnutzungen in der Nachbarschaft führen.

Diese Anforderungen sind nach Inbetriebnahme zu überprüfen bzw. durch den Hersteller zu bescheinigen.

6.4.10 Pflanzenverwendung

Bei der Neupflanzung von Gehölzen sollte vorrangig auf heimische und standortgerechte Arten zurückgegriffen werden. Mögliche Arten sind der Gehölzliste des Landschaftsplans I – Herzogenrath / Würselen der StädteRegion Aachen zu entnehmen.

7. Städtebauliche Kenndaten

	BP Nr. I/34 (gerundet)	**1. Änderung BP Nr. 1/34 (gerundet)**
Fläche für den Gemeinbedarf, überlagert mit Allgemeinem Wohngebiet	14.060m^2	-
Fläche für den Gemeinbedarf	-	14.060m^2
Größe des Plangebiets	**14.060m^2**	**14.060m^2**

8. Kosten, Bodenordnung

Der Stadt Herzogenrath entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Kosten. Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind nicht erforderlich.