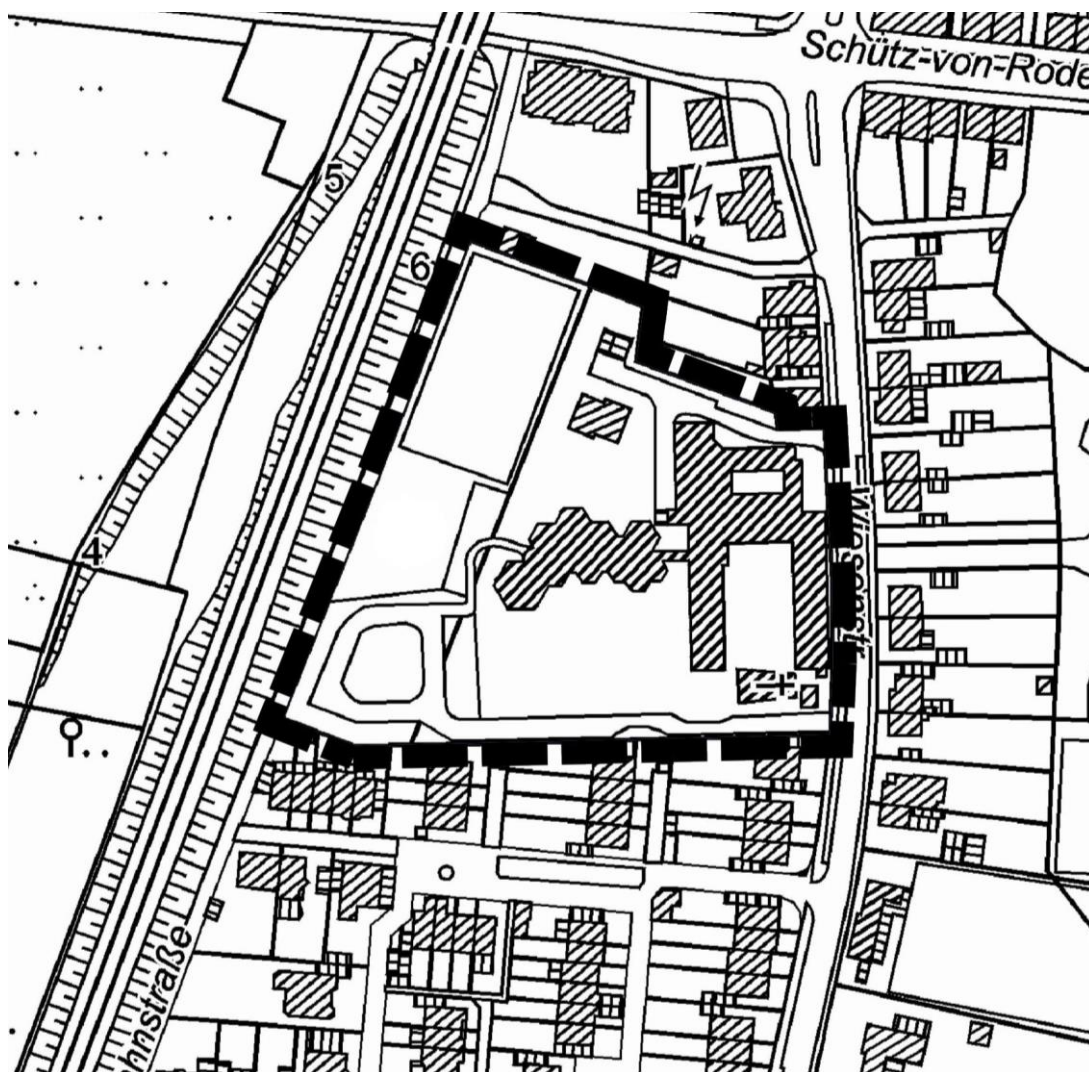

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN Nr. I / 34 HERZOGENRATH

Teil A: BEGRÜNDUNG

Stand: 05.02.2026

Begründung zur frühzeitigen Beteiligung



Stadt Herzogenrath

Amt 61 – Stadtentwicklung, Bauordnung und Klimaschutz

A61.1 Stadtplanung



Inhaltsverzeichnis Begründung

1. Planungsanlass.....	1
2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	2
2.1 Rechtliche Grundlagen der Planung und des Verfahrens	2
3. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	4
3.1 Lage und Abgrenzung	4
3.2 Städtebauliche Struktur im Bestand	5
3.3 Städtebauliche Struktur in der Umgebung	5
3.4 Verkehrssituation im Plangebiet und Umgebung	5
3.4.1 Motorisierter Individualverkehr	5
3.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr.....	6
3.4.3 Fuß- und Radverkehr	6
3.5 Ver- und Entsorgung.....	6
3.6 Eigentumsverhältnisse.....	6
4. Planerische Vorgaben	7
4.1 Regionalplanung.....	7
4.2 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz	7
4.3 Landschaftsplan	8
4.4 Flächennutzungsplan.....	8
4.5 Verbindliche Bauleitplanung	9
4.6 Satzungen	10
4.7 Informelle und sonstige Planungen.....	10
5. Städtebauliche Planung	11
5.1 Städtebauliches Konzept	11
5.1.1 Nutzungskonzept Inklusionshotel.....	12
5.1.2 Bebauungsstruktur.....	12
5.1.3 Architektur.....	12
5.1.4 Verkehr und Erschließung.....	13
5.1.5 Freiraum	13
6. Umweltbelange und Fachgutachten.....	15
6.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, sowie die Bevölkerung.....	15
6.1.1 Lärm	15
6.1.2 Sonstige Aspekte	16
6.2 Schutzgüter Boden und Fläche.....	16
6.2.1 Boden	16
6.2.2 Fläche.....	16

6.3	Schutzgut Wasser	17
6.4	Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt	18
6.4.1	Schutzgebiete und schutzwürdige Bereiche	18
6.4.2	Biotope und Baumbestand	19
6.4.3	Artenschutz	20
6.5	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	20

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)	7
Abbildung 4	Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Plangebiet roter Kreis)	9
Abbildung 5	Auszug aus dem Bebauungsplan I / 34	9
Abbildung 6	Lageplan	11
Abbildung 7	Ausschnitt Geländeschnitt A/ Ansicht West	12
Abbildung 8:	24 h-Pegel Schienenverkehrslärm im Bereich des Plangebietes	15
Abbildung 9:	Überflutungen bei einem extremen Starkregen	18
Abbildung 10	Baumbewertung	20

1. Planungsanlass

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 Verein 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 Nell-Breuning-Haus e. V. 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.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

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 Behinderung 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.

Für die Erschließung sollen die heutigen Zufahrten genutzt werden.

2.1 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 6.4.1),
- 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 6).

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 6.4.3).

Das Verfahren beruht auf den folgenden gesetzlichen Grundlagen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- 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 zurzeit gültigen letzten Änderung.**

3. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

3.1 Lage und Abgrenzung

Der rund 1,4 ha große Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans I/34 „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 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.

3.2 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.

3.3 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 Wurmthal; 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.

3.4 Verkehrssituation im Plangebiet und Umgebung

3.4.1 Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet ist verkehrlich über die Wiesenstraße erschlossen, welche nördlich an die Schütz-von-Rode-Straße angebunden ist. Die Schütz-von-Rode-Straße ist als Landesstraße L 232 klassifiziert und 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.

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.

3.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Bahnhof Herzogenrath liegt in etwa 700 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 relativ kurzen Fahrtzeiten und im Halbstundentakt in nördliche Richtung die Städte Geilenkirchen und Übach-Palenberg sowie und 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 zum Busbahnhof Herzogenrath, der als Umsteigemöglichkeit zu weiteren Buslinien sowie dem schienengebundenen Verkehr dient.

3.4.3 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 4.7.

3.5 Ver- und Entsorgung

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

3.6 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.

4. Planerische Vorgaben

4.1 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.

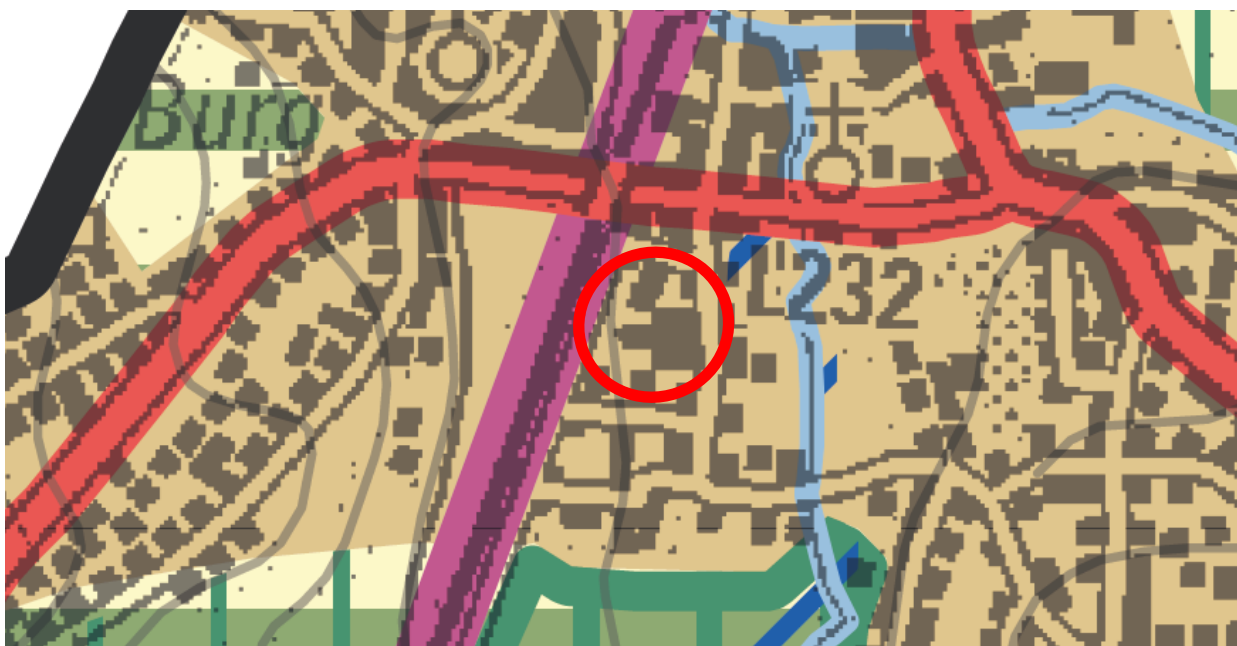


Abbildung 3 Regionalplan Stand Oktober 2025 (Plangebiet roter Kreis)

Quelle: Bezirksregierung Köln (Original 1:50.000, ohne Maßstab)

4.2 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz

Auf Bundesebene wurde ein länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPHV) aufgestellt¹. 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 innerhalb

¹ Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV), vom 19. August 2021

des Plangebiets sowie bis zu 0,6 m im Bereich der Wiesenstraße und der westlich angrenzenden Bestandsbebauung².

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 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 9). Fließgeschwindigkeiten werden nicht ausgewiesen.

Durch die angestrebte Versiegelung wird das Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens vermindert. Insofern sind Maßnahmen zu treffen, die einer zusätzliche Belastung der Umgebungsgebäude bei Starkregenereignissen vorbeugen. Dies kann durch Festsetzungen zur Versickerung und/oder Rückhaltung von Niederschlagswasser im Rahmen des Bebauungsplans erfolgen.

Zur Offenlage des Bebauungsplans wird eine Entwässerungsstudie erstellt, die sich mit den Aspekten der künftigen Grundstücksentwässerung auseinandersetzt.

4.3 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 6.4.1.

4.4 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.

² Daten gemäß <https://www.klimaatlas.nrw.de/klima-nrw-pluskarte>, Abruf am 19.12.2025

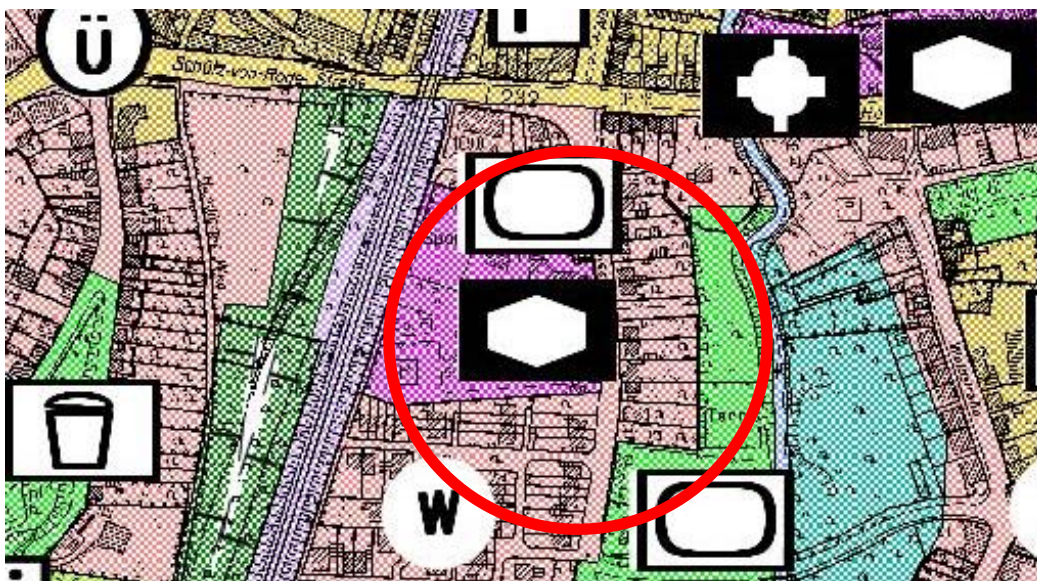


Abbildung 4 Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Plangebiet roter Kreis)
Quelle: Stadt Herzogenrath, ohne Maßstab

4.5 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. I / 34 der Stadt Herzogenrath vom 31.01.1984.



Abbildung 5 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.

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.

4.6 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)“³.

4.7 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.

³ StellplatzVO NRW, verfügbar unter https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_vbl_de-tail_text?anw_nr=6&vd_id=20283&ver=8&val=20283&sg=0&menu=0&vd_back=N, abgerufen am 05.01.2026

5. Städtebauliche Planung

5.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept für die Änderung des Bebauungsplans I/34 „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 Sportplatzes,
- 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.



Abbildung 6

Lageplan

Quelle: Architektur Hammers, Aachen, Januar 2026, ohne Maßstab

5.1.1 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 sind.

5.1.2 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 zwei Baukörper auf dem Sportplatz, die durch eine Verkehrsfläche voneinander getrennt sind, sind für eine noch nicht näher bestimmte Gemeinbedarfsnutzung vorgesehen. Der nördliche Baukörper rückt als Grenzbebauung flächensparend an den Bestand heran. 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.

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. Die Dachform des geplanten Inklusionshotels (Mansardwalmdach) fügt sich in die Dachlandschaft der umliegenden Bebauung ein, einschließlich des Bestandsgebäudes des Nell-Breuning-Hauses.

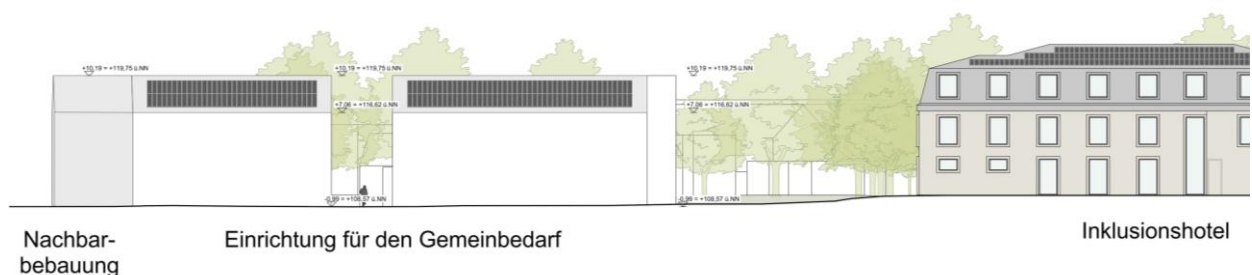


Abbildung 7 Ausschnitt Geländeschnitt A/ Ansicht West

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.

5.1.3 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.

5.1.4 Verkehr und Erschließung

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 10 zusätzliche Pkw-Stellplätze vor, davon sind 3 Stellplätze barrierefrei ausgelegt (nach StellplatzVO NRW 1 Stellplatz erforderlich). Zusätzlich ist eine Fahrradabstellfläche für 4 Fahrräder vorgesehen. 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 angelegt und damit nur teilversiegelt.

Für die nördliche Baufläche ist eine direkte Anbindung an die Wiesenstraße über eine bereits vorhandene, nördlich gelegene 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.

5.1.5 Freiraum

Grundsätzliche Entwurfsüberlegung ist der weitestgehende 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 Bestandswohnbauung 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 insgesamt sechs erhaltenswerte, vier bedingt erhaltenswerte sowie zwei nicht erhaltenswerte Bäume beeinträchtigt bzw. beseitigt. Diese stehen unter dem Schutz der städtischen Baumschutzsatzung (vgl. Abschnitt 6.4.2).

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.

6. Umweltbelange und Fachgutachten

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

- Olaf Strübing | Baumsachverständiger: vorläufige Beurteilung des Baumbestands (Baumkataster und erste Zustandsbewertung des Baumbestandes), Dezember 2025

Im weiteren Bauleitplanverfahren sind die folgenden Gutachten vorgesehen:

- Machbarkeitsstudie Entwässerung,
- Lärmgutachten,
- Artenschutzprüfung,
- Mobilitäts-/Stellplatzkonzept.

Die Ergebnisse der Gutachten liegen zur Offenlegung des Bebauungsplans vor. Die bisherigen Auswertungen beruhen auf vorliegenden Daten der Stadt Herzogenrath, der StädteRegion Aachen sowie des Landes Nordrhein-Westfalen.

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

6.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, sowie die Bevölkerung

6.1.1 Lärm

Im Plangebiet und dessen Umfeld bestehen verkehrsbedingte Vorbelastungen durch den **Straßenverkehrslärm** der Schütz-von-Rode-Straße / L 232 mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke von über 16.000 Kfz⁴. Maßgebliche Quelle für den **Schienenverkehrslärm** ist die Bahnstrecke Aachen – Mönchengladbach, die westlich des Plangebietes verläuft.

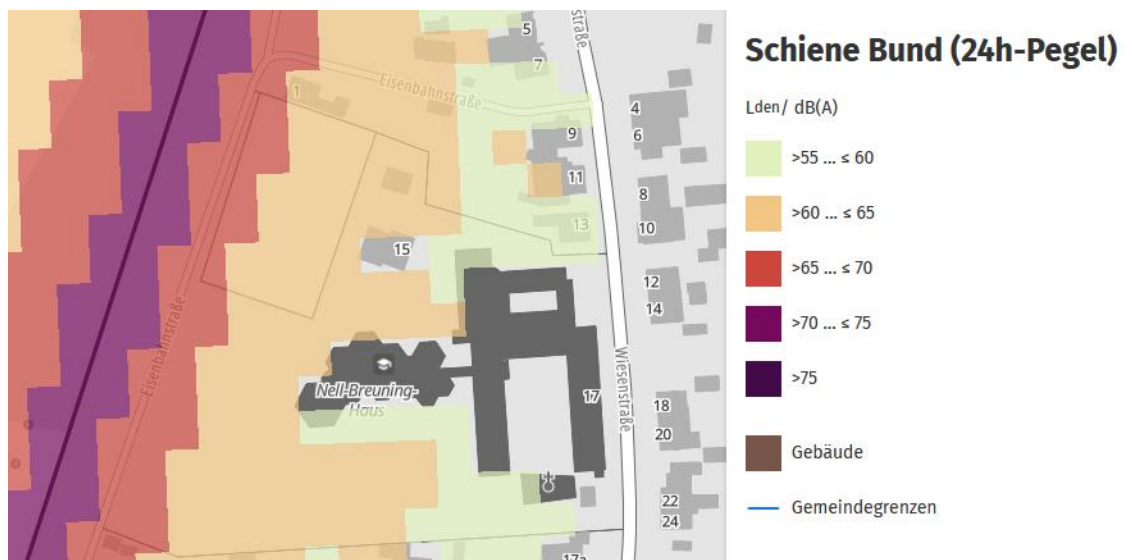


Abbildung 8: 24 h-Pegel Schienenverkehrslärm im Bereich des Plangebietes

Quelle: abgerufen unter <https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de> am 19.12.2025

⁴ Verkehrsdaten 2021 gemäß <https://www.nwsib-online.nrw.de/>, Abruf am 19.12.2025

Zur Offenlegung des Bebauungsplans wird ein Lärmgutachten vorgelegt. In diesem werden die Einwirkungen des Schienenverkehrslärms auf das Plangebiet erfasst und bewertet. Der Bebauungsplan wird auf dieser Grundlage entsprechende Festsetzungen zum Lärmschutz definieren.

Quelle für den Straßenverkehrslärm ist der Verkehr auf der östlich des Plangebiets verlaufenden Wiesenstraße, die die Funktion einer Sammelstraße übernimmt. Durch die Planung werden absehbar Mehrverkehre in geringerem Umfang hervorgerufen, die wiederum emittieren. Damit diese zusätzlichen Emissionen für das menschliche Ohr wahrnehmbar sind, müssten die Beurteilungspegel im Bereich der Wiesenstraße um 2 bis 3 dB ansteigen. Dies würde eine Verdopplung der heutigen Verkehrsmengen auf der Wiesenstraße voraussetzen, die jedoch planbedingt nicht erreicht wird.

Quellen für Gewerbelärm sind im Plangebiet und dessen Umfeld nicht vorhanden. Da der vorhandene Sportplatz nicht mehr genutzt und künftig überplant wird, liegen auch keine Quellen für Sport- und Freizeitlärm vor.

6.1.2 Sonstige Aspekte

Das Plangebiet befindet sich nicht im potenziellen Einwirkbereich einer Störfallanlage (Betriebsbereiche gemäß 12. BImSchV).

6.2 Schutzgüter Boden und Fläche

6.2.1 Boden

Im Großteil des Plangebiets stehen gemäß Bodenkarte 1: 50.000 des Geologischen Dienstes NRW Kolluviale ohne Grundwasserkontakt und mit schwacher Staunässe an. Diese werden aufgrund der Funktion als Wasserspeicher im 2-Meter-Raum mit hoher Funktionserfüllung als Regulations- und Kühlungsfunktion als schutzwürdig eingestuft.

Im Südwesten des Plangebietes liegen kleinflächig Parabraunerden ohne Grund- und Stauwassereinfluss vor. Eine grundsätzliche Schutzwürdigkeit des Bodentyps besteht aufgrund der Funktion als fruchtbare Böden mit sehr hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion / natürliche Bodenfruchtbarkeit.

Durch die vorhandenen Bebauungen und Versiegelungen sowie die ehemalige Sportplatznutzung ist in großen Bereichen des Plangebietes davon auszugehen, dass die natürlichen Bodenfunktionen nicht mehr oder nur noch sehr eingeschränkt bestehen.

Hinweise auf Bodenbelastungen oder Altlasten liegen bislang nicht vor.

6.2.2 Fläche

Das Plangebiet ist in größeren Teilbereichen durch Bebauung und Versiegelungen geprägt und ist insoweit bereits heute den Siedlungsflächen zuzurechnen. Der vorhandene Gebäudebestand soll zur Stärkung des Nutzungsspektrums 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 Radwegeverbindung in Richtung Aachen.

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

6.3 Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebietes sind keine festgesetzten oder geplanten **Wasserschutzgebiete** ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt außerhalb des festgesetzten **Überschwemmungsgebiets** der Wurm. Bei einem extremen Hochwasser (HQ500) bestehen jedoch Überschwemmungsgefahren mit Wassertiefen von bis zu 0,2 m im Plangebiet sowie bis zu 0,6 m im Bereich der Wiesenstraße sowie der westlich daran angrenzenden Bestandsbebauung.⁵

Bei seltenen oder extremen Niederschlagsereignissen⁶ kann es laut **Starkregenhinweiskarte** NRW des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) zu Überflutungen im Plangebiet kommen. Davon betroffen sind insbesondere die Nahbereiche der Bestandsgebäude und der Bereich des ehemaligen Sportplatzes. Die prognostizierten Wassertiefen verbleiben größtenteils unterhalb von 20 cm, stellenweise können jedoch Tiefen von bis zu 60 cm erreicht werden. Größere Fließbewegungen werden im Plangebiet nicht erwartet.

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

⁶ Seltener Starkregen mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren, extremer Starkregen mit 90 mm / h Niederschlag, Datenabruf unter <https://www.klimaatlas.nrw.de/klima-nrw-pluskarte> am 19.12.2025

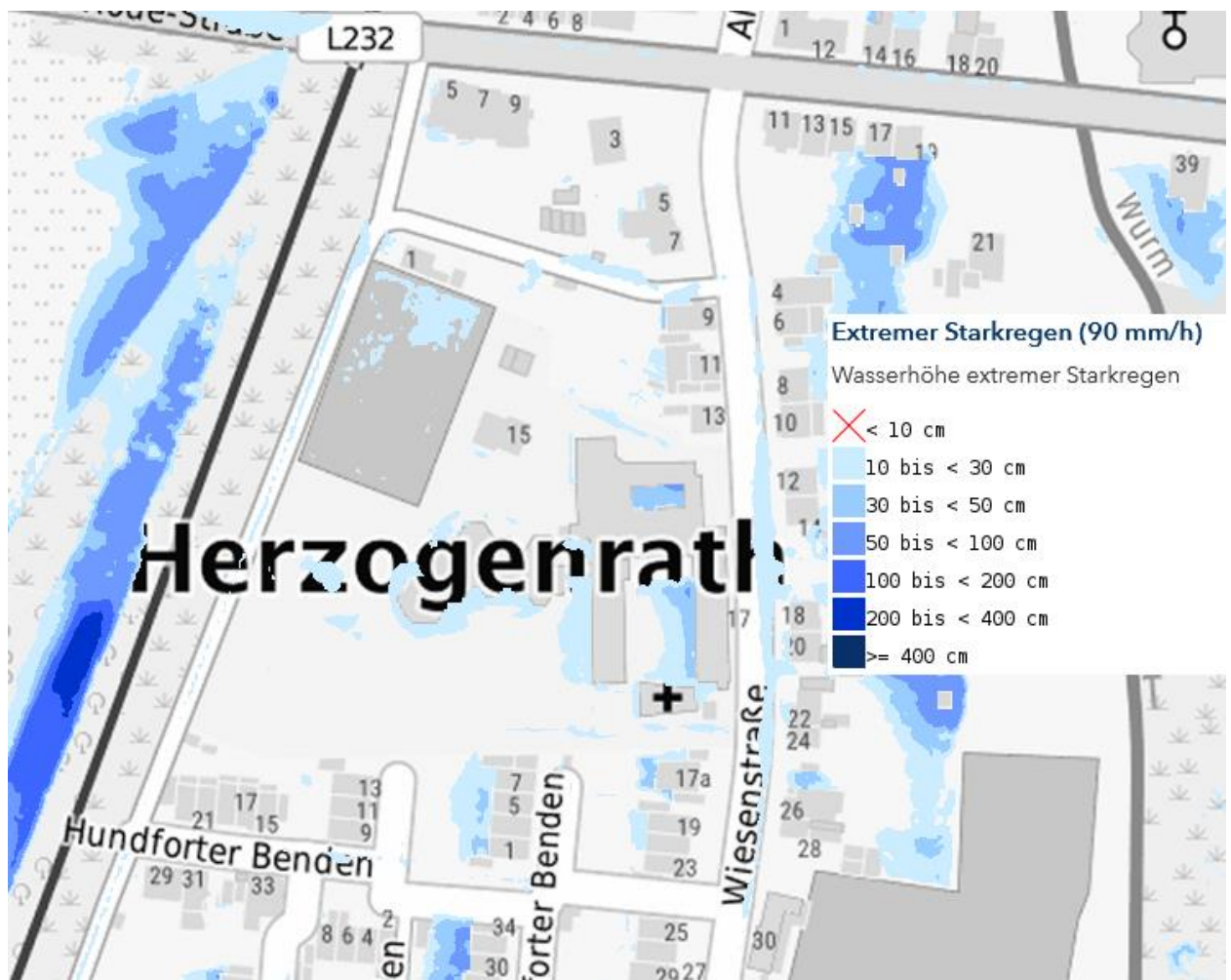


Abbildung 9: Überflutungen bei einem extremen Starkregen

Quelle: BKG, Abruf unter <https://www.klimaatlas.nrw.de/klima-nrw-pluskarte> am 19.12.2025

6.4 Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt

6.4.1 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).

6.4.2 Biotope und Baumbestand

Das Plangebiet ist hinsichtlich der **Biotoptypen** zum einen 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.

Prägend für das Plangebiet ist der **Baumbestand**. Insgesamt stehen im Plangebiet sowie im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes 78 Bäume, von denen 60 unter den Schutz der städtischen Baumschutzsatzung fallen (siehe Abbildung 10, Plan im Original siehe Anlage). Es hat eine erste überschlägige Einstufung und Bewertung der Erhaltungswürdigkeit des Baumbestandes stattgefunden (Olaf Strübing, 2025). Nach dieser überschlägigen Einstufung waren 36 Bäume erhaltenswert, 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.

Planbedingt müssen aufgrund der geplanten Bebauung und Erschließung insgesamt 12 Bäume entfallen, die nach 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.

Zur Offenlegung des Bebauungsplans wird eine detaillierte Bewertung des Baumbestandes erstellt.

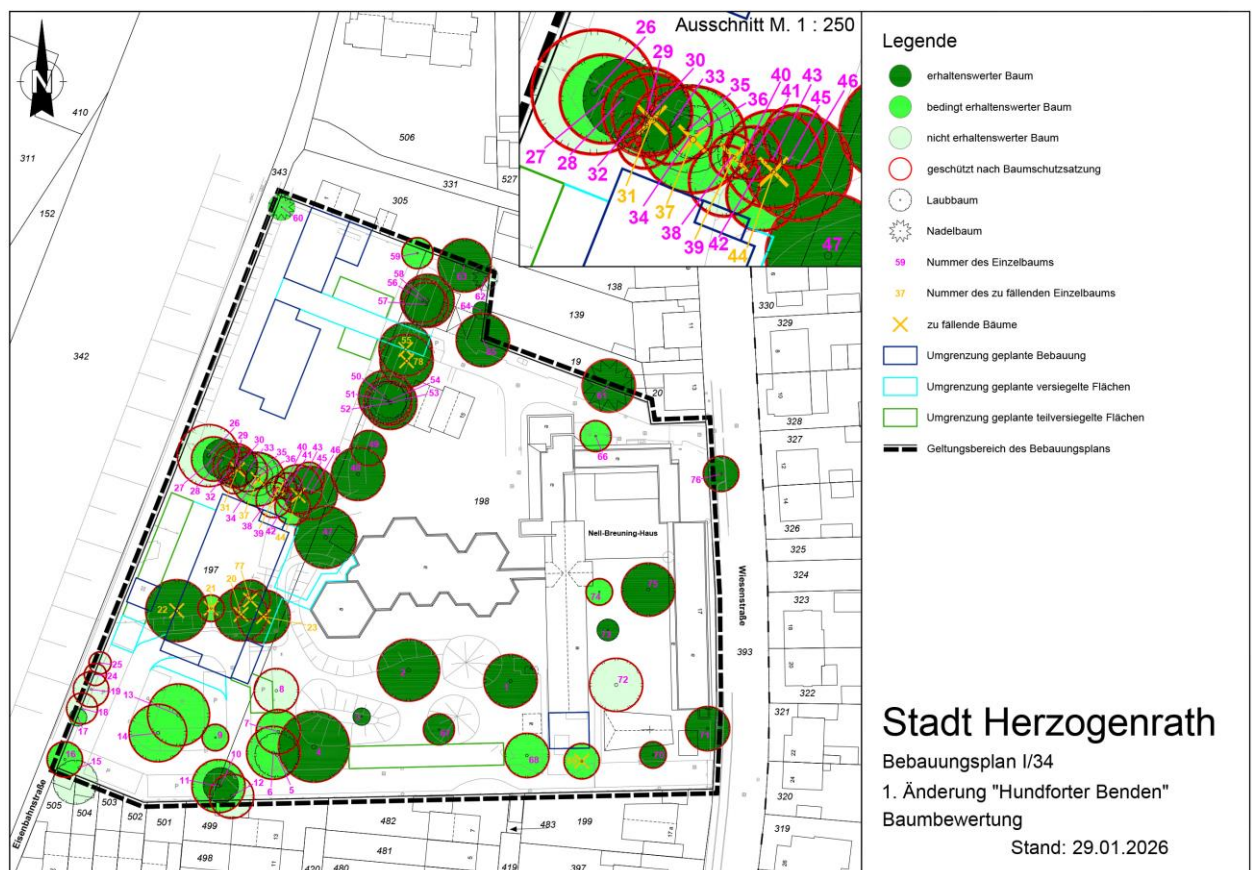


Abbildung 10 Baumbewertung
Quelle: BKR Aachen, ohne Maßstab

6.4.3 Artenschutz

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

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

6.5 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Auswirkungen der Planung auf den nahe gelegenen Kulturlandschaftsbereich Herzogenrath⁷ (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.

⁷ „Herzogenrath (Kulturlandschaftsbereich Regionalplan Köln 086)“. In: KuLaDig, Kultur.Landschaft.Digital. URL: <https://www.kuladig.de/Objektansicht/KLD-251938> (Abgerufen: 19. Dezember 2025)

Die nächstgelegenen Baudenkmäler befinden sich mit der katholischen Pfarrkirche St. Gertrud und dem katholischen Pfarrhaus St. Gertrudis nördlich der Schütz-von-Rode-Straße⁸. Auswirkungen der Planung auf die denkmalgeschützten Gebäude sind ebenfalls nicht zu erwarten.

⁸ Angaben gemäß <https://denkmal.nrw/>, abgerufen am 19.12.2025