Gemeinde Nörvenich
Der Bürgermeister
HSG: 60 - Gemeindeentwicklung & Denkmalschutz
Sachbearbeiter: Anne Leisten

Vorlagen-Nr.: 84/2025
(Legislaturperiode 2025-2030)
vom 28.10.2025

Beschlussvorlage

- öffentlicher Teil -

An den
Rat 03.12.2025

Bebauungsplan Nörvenich N1 "Antoniushaus Oberbolheim" - Ortsteil Oberbolheim; hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB und Beschluss zur Veröffentlichung im Internet und öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

I. Haushaltsmäßige Auswirkungen

Die Vorlage berührt den Etat
☐ ja
☒ nein

Mittel stehen haushaltsrechtlich zur Verfügung
☐ ja, investiv
☐ ja, konsumtiv
☒ nein

II. Sachdarstellung: (bisherige Erläuterungen)

Mit Schreiben vom 28.10.2025 hat die Neffeltal Immobilien GbR Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zum Projekt „Antoniushaus“ im Ortsteil Oberbolheim gestellt.

Im nördlichen Teil des Ortsteils Oberbolheim soll auf dem Grundstück in der Gemarkung Nörvenich, Flur 5, Flurstück 174, die Entwicklung von barrierefreien Wohnungen ermöglicht werden. Der Wohnraum soll insbesondere älteren und/oder pflegebedürftigen Personen zur Verfügung gestellt werden, die bei Bedarf Leistungen des ambulanten Pflegedienstes Neffeltal in Anspruch nehmen können.

Das rund 0,2 ha große Plangebiet liegt zwischen Piethanstraße, Fuchsgasse und Termelinesweg und umfasst das Areal des ehemaligen Antoniushauses. Das Bestandsgebäude – ehemals als Bürger- und Sakralgebäude genutzt – steht derzeit leer. Ziel ist die Wiedernutzbarmachung der Fläche und die Nachverdichtung im Innenbereich des Ortsteils Oberbolheim.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan H1 (1966) ist das Grundstück als Sonderbaufläche (Kirche) und die umgebenden Flächen als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese Festsetzungen sollen durch einen neuen Bebauungsplan ersetzt werden, da der Ursprungsplan nicht mehr den heutigen städtebaulichen Zielsetzungen entspricht.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung).

Im beschleunigten Verfahren:

- gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB); von einer frühzeitigen Beteiligung kann abgesehen werden,
- wird von einer Umweltprüfung mit Umweltbericht abgesehen.

Die Belange des Umwelt- und Artenschutzes werden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet aktuell als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und der Signatur „Gemeindesaal“ dar. Er ist im Zuge der Aufstellung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Mit der Bauleitplanung wird ein Beitrag zur Schaffung bedarfsgerechten, barrierefreien Wohnraums geleistet und die soziale Infrastruktur im Ortsteil Oberbolheim gestärkt. Das Vorhaben dient der Sicherung der wohnortnahen Versorgung und Pflege älterer Menschen in der Gemeinde Nörvenich.

Der Geltungsbereich ist der Vorlage als Anlage beigefügt.

Die Kosten des Verfahrens trägt die Antragstellerin. Der Gemeinde Nörvenich entstehen keine Kosten.

III: Beschlussvorschlag:

Der Rat der Gemeinde Nörvenich beschließt:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nörvenich N1 „Antoniushaus Oberbolheim“ – Ortsteil Oberbolheim gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB.
   Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung barrierefreier, seniorengerechter Wohnnutzung und ggf. einer Pflegedienstzentrale auf dem Grundstück Flur 5, Flurstück 174, Gemarkung Nörvenich.

2. Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekanntzumachen.