Gemeinde Nörvenich

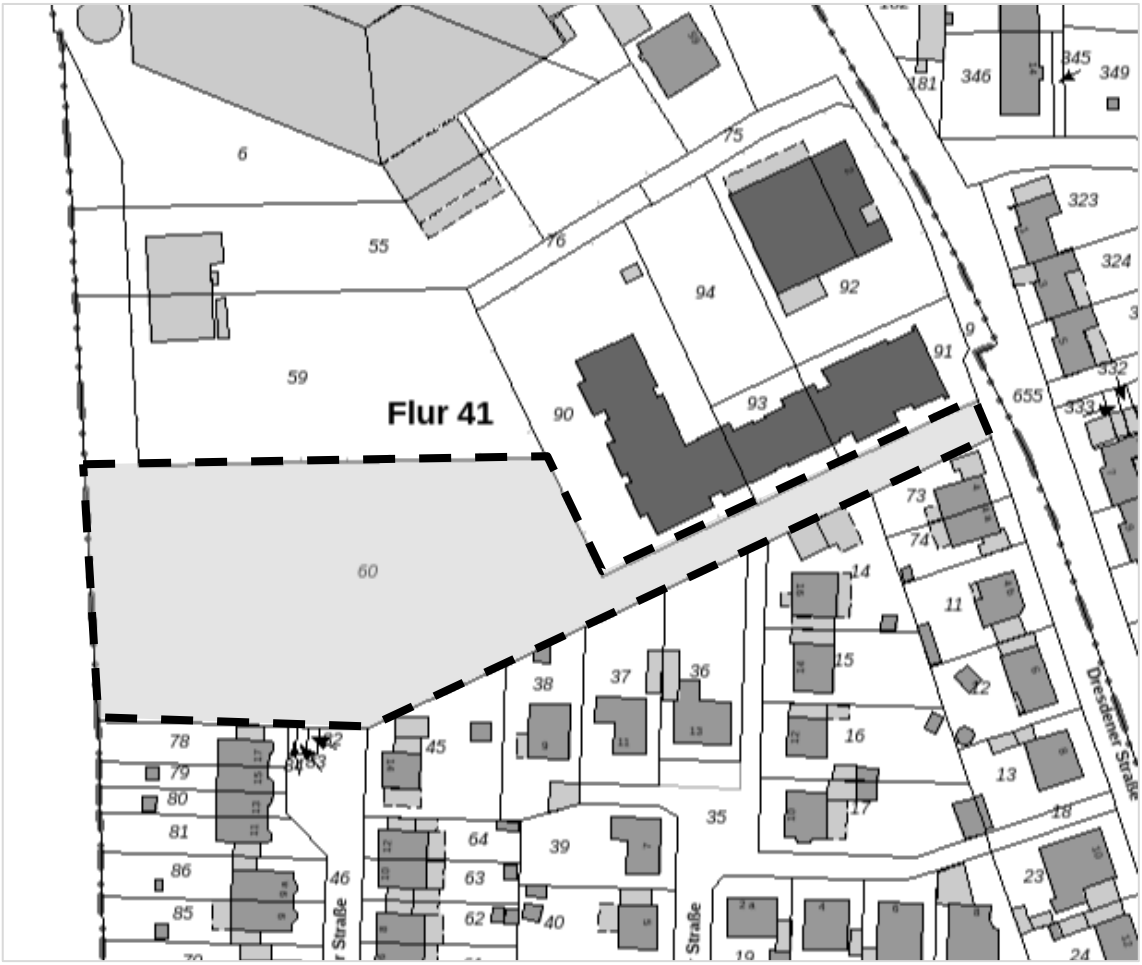
Bebauungsplan G46

„Ehemaliger Bolzplatz Dresdener Straße“

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: 15.01.2026 (Satzung)

Teil A



MWM STÄDTEBAU VERKEHR ENTWÄSSERUNG

Inhaltsverzeichnis

1.	VORBEMERKUNGEN	4
1.1	Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	4
1.2	Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren	4
1.3	Fachgutachten	5
1.4	Umweltbericht	5
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	5
2.1	Lage und Abgrenzung	5
2.2	Bestand	6
2.3	Umgebung	6
3.	BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	7
3.1	Landes- und Regionalplanung	7
3.2	Flächennutzungsplan	8
3.3	Landschaftsplan und Schutzgebiete nach BNatSchG	8
3.4	Bestehendes Planungsrecht	9
4.	STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSABSICHTEN	9
4.1	Erschließung	9
4.2	Bebauungs- und Nutzungskonzept	10
4.3	Grün- und Freiraumstruktur	10
5.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	11
5.1	Flächen für den Gemeinbedarf	11
5.2	Maß der baulichen Nutzung	11
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen	12
5.4	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	12
5.5	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	12
5.6	Verkehrsflächen	12
5.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
5.8	Vorschriften zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	13
6.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	13
6.1	Anbauverbotszone / Anbaubeschränkungszone / Werbeverbotszone	13
7.	SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN	14
7.1	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Immissionssituation	14
7.2	Städtebauliches Umfeld / Nutzungen / Ortsbild	14
7.3	Denkmal- und Bodendenkmalpflege	14
7.4	Mobilität und Verkehr	15
7.5	Inanspruchnahme der Anbauverbotszone	15

7.6 Boden / Baugrund / Grundwasser 15
7.7 Ver- und Entsorgung 17
7.8 Belange des Umweltschutzes, Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft 18
7.9 Klimaschutz und Klimaanpassung 20
7.10 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden 21
7.11 Sachgüter 23
7.12 Sonstige Belange 23
8. FLÄCHENBILANZ 23

Umweltbericht **Teil B**

Hinweis: Änderungen oder Ergänzungen nach der Veröffentlichung des Entwurfs im Internet (Offenlage) sind in roter Schrift ausgeführt.

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Nörvenich plant die Errichtung eines Gemeinbedarfszentrums sowie, aufgrund des hohen Bedarfs, den Bau von Wohnungen für Geflüchtete. Bei dem Planvorhaben handelt es sich nicht um eine Notunterkunft für Geflüchtete, sondern um Wohnraum für Personen mit dauerhaftem Bleiberecht. Da das ursprünglich geplante Gesundheitszentrum auf einer anderen Fläche realisiert werden kann, ergibt sich die Möglichkeit, auf dem Bolzplatz neben dem geplanten Wohnungsbau für Geflüchtete ein sog. Gemeinbedarfszentrum mit der Zielsetzung Inklusion, Arbeitsmarktintegration, Begegnung, Jugendarbeit, Integration von Geflüchteten, Sport und Kultur sowie Bildung und berufsvorbereitende Qualifikationen für alle Alters- und Bevölkerungsgruppen zu errichten.

Für den Geltungsbereich und den (nord-)östlich angrenzenden Bereich um die Außenanlagen der Buir-Bliesheimer Agrargenossenschaft, die Kita, das THW-Gebäude und einen Teil der Dresdener Straße besteht der Bebauungsplan „G37" aus dem Jahr 1990. Dieser Bebauungsplan setzt für das Plangebiet eine Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Bolzplatz" und „Parkanlage" fest. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz" dargestellt. Um die Planungsziele zu erreichen, ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Beide Verfahren sollen im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geführt werden.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist daher die Schaffung von Gemeinbedarfsflächen im Gemeindegebiet.

1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren

Die Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Entwurfs (öffentliche Auslegung / Offenlage) geltenden Fassung. Die sonstigen dem Planverfahren zugrunde gelegten Rechtsvorschriften sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Der Bebauungsplan G46 „Ehem. Bolzplatz Dresdener Straße" und die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden vom Rat der Gemeinde Nörvenich am 07.12.2023 zur Aufstellung beschlossen.

Als erster formeller Verfahrensschritt fand vom 14.06.2024 bis zum 22.07.2024 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB statt. Im Zuge dessen fand eine Bürgerveranstaltung am 02.07.2024 statt.

Die Veröffentlichung des Entwurfs / öffentliche Auslegung (Offenlage) nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Einholung von Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 23.09.2025 bis einschließlich 31.10.2025.

Der Satzungsbeschluss ist für den 05.02.2026 durch den Rat der Gemeinde vorgesehen.

1.3 Fachgutachten

Aus heutiger Sicht sind zur Untersuchung verschiedener Planungsbelange folgende Fachgutachten notwendig, deren Ergebnisse in der Entwurfsfassung der Planung berücksichtigt wurden:

Artenschutz:	Artenschutzprüfung Stufen I und II, Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung G. Beuster, Erkelenz
Landschaft/ Umwelt:	Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Guido Beuster, Erkelenz
Entwässerung:	Entwässerungsstudie, Ingenieurgesellschaft Dr. Jochims & Burtscheidt, Düren
Baugrund/ Geohydrologie:	GeoMin - Gesellschaft für Umweltgeologie und Baugrunduntersuchungen, Frechen, August 2024

1.4 Umweltbericht

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden. Der Umweltbericht wurde vom Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Guido Beuster aus Erkelenz erstellt und bildet einen gesonderten Teil der Begründung (Teil B – Umweltbericht).

2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

2.1 Lage und Abgrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes G46 umfasst den Großteil des Flurstücks 60 in der Gemarkung Nörvenich, Flur 41. Dieser befindet sich am westlichen Siedlungsrand des Hauptortes von Nörvenich. Der Planbereich wird im Westen durch die Bundesstraße 477 und im Süden durch angrenzende Wohnbebauung (Breslauer Straße, Stettiner Straße) begrenzt. Östlich grenzt das Plangebiet an die Dresdener Straße, nordöstlich an die Grundstücke der Kita „Burgmäuse“ (Flurstücke 90, 93, 91). Unmittelbar nördlich des Plangebiets befindet sich derzeit die Buir-Bliesheimer Agrargenossenschaft. Nach dem mittelfristig geplanten Umzug der Genossenschaft in das Gewerbegebiet Gypenbusch soll angrenzend an das Plangebiet ein Fachmarktzentrum entstehen.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.



Abb. 1: Luftbild des Plangebietes und Umgebung
Quelle: Geobasis NRW 2023

2.2 Bestand

Das Plangebiet ist heute größtenteils unversiegelt. Es wird mehrheitlich seit mehr als 30 Jahren als Bolzplatz genutzt und ist am westlichen und südlichen Rand von einem mit Bäumen und Sträuchern bewachsenen Lärmschutzwall gesäumt. Auch der nördliche Rand des Bolzplatzes ist mit Bäumen und Sträuchern bewachsen. Die für die Erschließung des Plangebiets benötigten Flächen werden derzeit als Fußweg von der Dresdener Straße zum Bolzplatz (mit Anbindung an die Stettiner Straße) genutzt.

Im Plangebiet besteht ein leichtes West-Ost-Gefälle von ca. 1 m über den zentralen Bereich um den heutigen Bolzplatz. Im Westen des Geltungsbereichs liegt das Plangebiet auf einer Höhe von ca. 116,5 m ü. NHN. Nach Osten fällt das Gelände auf eine Höhe von rund 115,5 m ü. NHN ab. Die Zuwegung zur Dresdener Straße weist ebenfalls ein leichtes Gefälle auf und erreicht eine Höhe von 114,0 m am östlichen Rand des Plangebiets. Im Westen und Süden des Plangebiets befinden sich künstlich angelegte Lärmschutzwälle, die rund 3,0 m hoch sind.

2.3 Umgebung

Die Bereiche nördlich, östlich und südlich des Plangebiets sind bebaut, westlich des Plangebiets befindet sich unmittelbar die Bundesstraße 477 sowie daran angrenzend ausgedehnte landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die sich nördlich und südlich befindende Bebauung (Buir-Bliesheimer im Norden, Wohnbebauung im Süden) entstand im Wesentlichen in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts, die östlich angrenzenden Nutzungen wurden um die Jahrtausendwende (THW-Gebäude) bzw. vor wenigen Jahren (Kita) ergänzt. Der unmittelbar nördlich an das

Plangebiet angrenzende Außenbereich der Buir-Bliesheimer Agrargenossenschaft wurde in den 1990er Jahren erweitert und dient überwiegend als Abstellfläche für Fahrzeuge.

Die Ortsmitte von Nörvenich befindet sich rund 600 m östlich des Plangebiets. Hier befinden sich unter anderem das Rathaus, die Neffeltalhalle und das Schloss Nörvenich. Auch Nahversorgungsangebote sowie eine Grundschule und ein weiterer Kindergarten befinden sich hier.

Neben der westlich verlaufenden Bundesstraße 477 gibt es zwei Landesstraßen im näheren Umkreis des Plangebiets (L 263, L 495), durch die Nörvenich mit den umliegenden Ortsteilen und Nachbarkommunen verbunden ist.

Die nächste Bushaltestelle („Nörvenich Alter Bahnhof") befindet sich in rund 220 Metern Entfernung an der Bahnhofstraße. Hier verkehren Busse der Linien 208 und 212 sowie die Schnellbuslinien SB8 und SB15 u. a. in Richtung Erftstadt, Düren, Vettweiß und Zülpich.

Auch mit dem Fahrrad und zu Fuß lässt sich der Ortskern mit den vorhandenen Angeboten vom Plangebiet aus innerhalb weniger Minuten erreichen.

3. BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsplan ist die Gemeinde Nörvenich als Grundzentrum eingestuft.

Die am 29.10.2025 in Kraft getretene Neuaufstellung des Regionalplans des Regierungsbezirks Köln, Blatt 02, Kreis Düren stellt für das gesamte Plangebiet einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Die Fläche ist somit ein Vorranggebiet für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen, öffentliche und private Dienstleistungen, siedlungszugehörige Grün-, Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen oder andere konkret zu benennende baulich geprägte Nutzungen. ~~Diese Ausweisung wird im Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalplans Köln (Stand: Oktober 2024) bestätigt.~~

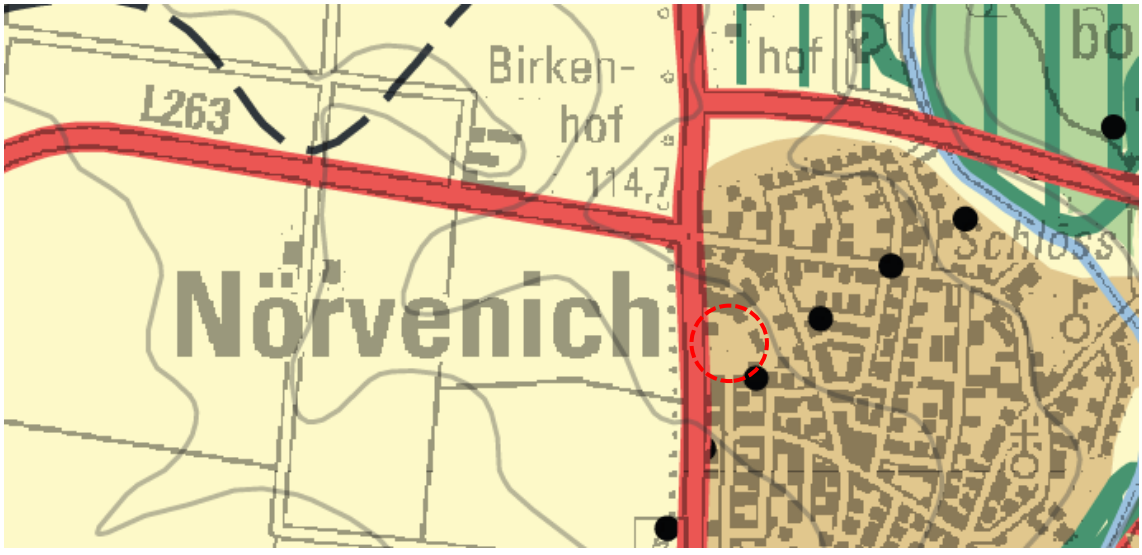


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan Köln (2025)
Quelle: Bezirksregierung Köln

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Nörvenich aus dem Jahr 2006 ist das gesamte Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt.

Südlich grenzen Wohnbauflächen an das Plangebiet an, weitere Wohnbauflächen sind östlich der Dresdener Straße dargestellt. Nördlich liegen gemischte und gewerbliche Bauflächen. Die beiden in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Straßen – die B 477 im Westen und die Dresdener Straße im Osten – sind als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt. Westlich der B 477 befinden sich ausgedehnte Flächen für die Landwirtschaft.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Das Plangebiet soll künftig als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt werden.

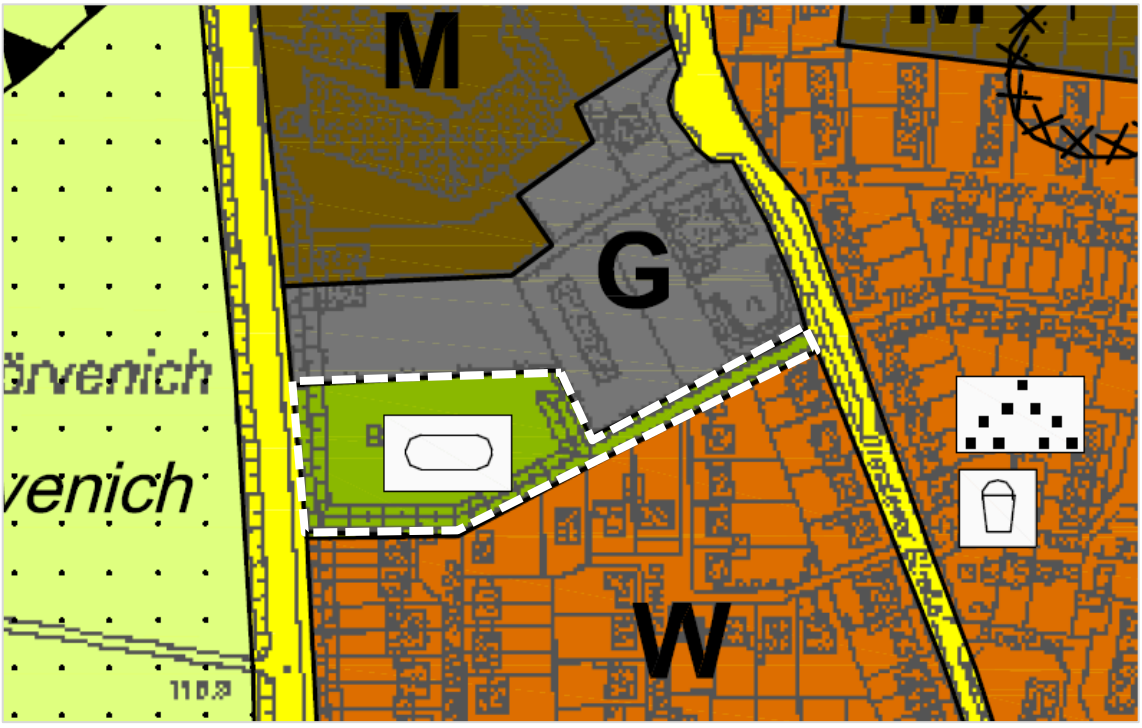


Abb. 3: Änderungsbereich der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes (Stand: 2006)
Quelle: Gemeinde Nörvenich

3.3 Landschaftsplan und Schutzgebiete nach BNatSchG

Im Bereich der Gemeinde Nörvenich wurde kein Landschaftsplan aufgestellt.

Sonstige Schutzgebiete oder schutzwürdigen Flächen i. S. d. BNatSchG (Natura 2000, besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft oder Biotopkatasterflächen des LANUV) bestehen innerhalb des Plangebietes nicht.

Rund 600 m nordöstlich des Plangebiets befindet sich mit dem Nörvenicher Wald ein Naturschutzgebiet, das gleichzeitig auch als FFH-Schutzgebiet ausgewiesen ist. Der nördliche Teilbereich des Waldes inklusive des Luftwaffenstützpunktes der Bundeswehr wurde zudem zum Landschaftsschutzgebiet erklärt. Durch die vorhandene Bebauung im

Bereich zwischen Nörvenicher Wald und Plangebiet sind durch die Planung keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

3.4 Bestehendes Planungsrecht

Für den Geltungsbereich und den (nord-)östlich angrenzenden Bereich besteht der Bebauungsplan G37 aus dem Jahr 1990. Dieser Bebauungsplan setzt für das Plangebiet eine Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Bolzplatz" und „Parkanlage" fest. Hinzu kommen Festsetzungen zu Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall am westlichen und südlichen Rand des Plangebiets) sowie zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (nördlicher Rand des Bolzplatzes).

Bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes G46 treten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes G37 im Überdeckungsbereich außer Kraft.

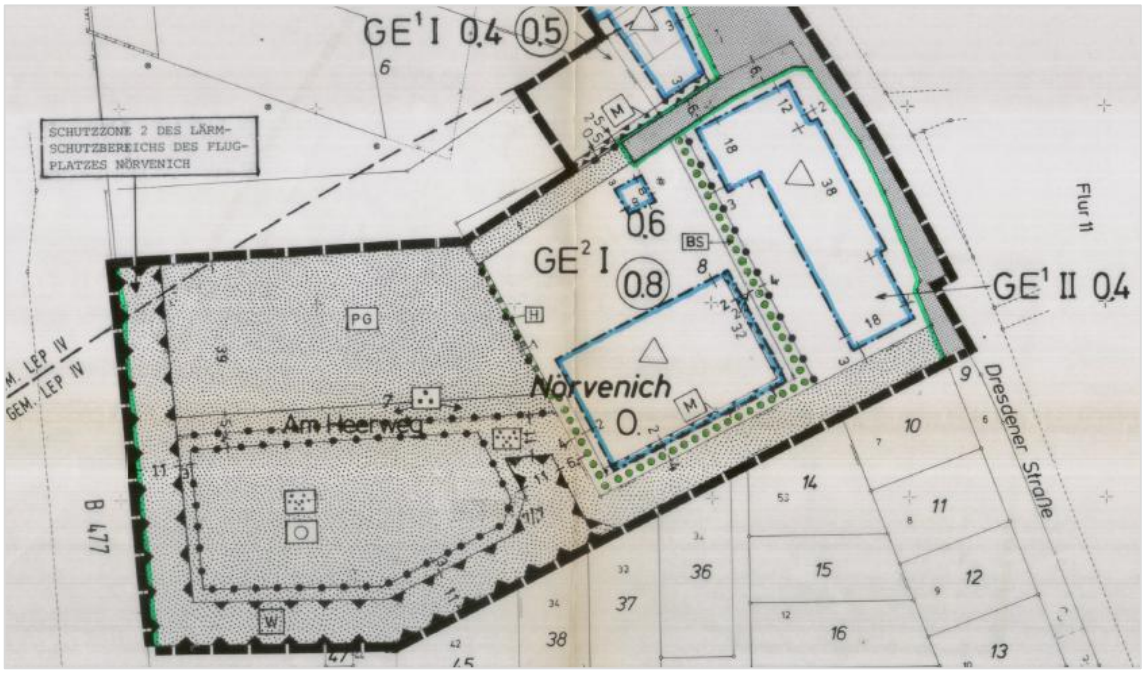


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan G37 (1990)
Quelle: Gemeinde Nörvenich

4. STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSABSICHTEN

4.1 Erschließung

Die geplanten Gebäude werden von Osten über die Dresdener Straße erschlossen. Die Hauptzufahrt erfolgt über den Ausbau einer Planstraße im Bereich des heutigen Gehweges zum Bolzplatz. Zukünftig soll auch die nördlich des THW-Gebäudes entlangführende Zufahrtsstraße ausgebaut werden, über die die Zulieferung des nördlich des Plangebietes vorgesehenen Fachmarktzentrums teilweise erfolgen soll. Dabei soll auch die Anbindung des Plangebiets berücksichtigt werden, wobei eine Durchfahrt für Lkw über die verbindende Straße nicht vorgesehen ist und diese gegebenenfalls im Einrichtungsverkehr geführt wird (nur Einfahrt ins oder nur Ausfahrt aus dem Plangebiet). Im Bereich des heutigen Bolzplatzes ist eine Stichstraße mit Wendeanlage am südlichen

Rand des Geltungsbereiches geplant, so dass auch die rückwärtigen Bereiche des Geltungsbereiches verkehrlich erschlossen sind.

Die notwendigen Stellplätze für das Plangebiet sind im Straßenraum, auf der Gemeinbedarfsfläche sowie in der geplanten Tiefgarage angedacht. Insbesondere die Stellplätze für die ca. 16 Wohneinheiten sind in der Tiefgarage sicherzustellen. Fahrradstellplätze sind in der Gemeinbedarfsfläche angedacht.

Die Erreichbarkeit des Plangebiets mit dem öffentlichen Nahverkehr ist durch die Bushaltestelle „Nörvenich Alter Bahnhof" fußläufig außerhalb des Plangebiets gesichert.

Der Rad- und Fußverkehr wird durch kurze Wege gestärkt. Neben der direkten Anbindung an die Dresdener Straße und das geplante Fachmarktzentrum über die Planstraßen ist auch eine Fußwegeverbindung ins südlich angrenzende Wohngebiet vorgesehen, wodurch insbesondere auch die Anbindung des Wohngebiets sowohl an das geplante Gemeinbedarfs- als auch das vorgesehene Fachmarktzentrum gestärkt wird.

4.2 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Gemäß der Planung entstehen im rückwärtigen Bereich des Plangebiets voraussichtlich drei Gebäude, die rund um die geplante Wendeanlage angeordnet sind.

Das geplante Gemeinbedarfszentrum umfasst unter anderem Begegnungsflächen, Räume für Veranstaltungen und Verwaltungsaufgaben sowie Lehreinrichtungen. Es soll möglich sein, die multifunktionalen Räumlichkeiten ebenfalls für gesundheitliche Zwecke nutzen zu können.

Zusätzlich soll im Plangebiet ebenfalls Wohnraum für 40 Personen in ca. 16 überwiegend kleineren Wohnungen entstehen. Die Wohnungen sollen dabei so gestaltet werden, dass sie flexibel genutzt werden können und nicht nur als Wohnraum für Geflüchtete, sondern (ggf. zu einem späteren Zeitpunkt) auch für andere Bevölkerungsgruppen (Studierende, Senioren, Singles, Paare) geeignet sind.

Die geplante Tiefgarage kann zusätzlich als Schutzraum für die Bevölkerung im Katastrophenfall genutzt werden.

4.3 Grün- und Freiraumstruktur

Die Außenanlagen bleiben überwiegend unversiegelt und sollen begrünt werden. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist zudem eine Spielfläche für Kinder angedacht. Zudem ist die Errichtung eines Fußballkäfigs geplant, wodurch die ursprüngliche Nutzung des Gebiets zumindest zu Teilen erhalten bleibt.

Der bestehende Lärmschutzwall am westlichen Rand des Plangebietes soll straßenseitig bis zum Scheitelpunkt erhalten bleiben und zur Bebauung hin abgetragen werden. Dies ist begründbar, da aufgrund der geplanten Nutzung große Grundflächen notwendig werden. Die gewonnene Fläche wird demnach der Fläche für den Gemeinbedarf zugeschrieben, um dort mehr Flexibilität zu generieren.

5. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

Das beschriebene Konzept ist Grundlage für den Bebauungsplan. Zur Umsetzung der beschriebenen Planungsabsichten, der geordneten städtebaulichen Entwicklung und Einfügung der Neubebauung in die Umgebung sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

5.1 Flächen für den Gemeinbedarf

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes und der vorwiegenden Gemeinbedarfsnutzung wird das Plangebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" festgesetzt. Zulässig sind unter anderem Integrationsbetriebe und Wohnraum für Geflüchtete sowie sozialer Wohnraum, Mehrzweckhallen, Angebote mit Gesundheitsbezug, Räumlichkeiten für Verwaltungsaufgaben, Begegnungsflächen, Kinderspielplätze, Sport- und Spielangebote und Lehreinrichtungen. Die dafür notwendigen Nebenanlagen sind ebenfalls zulässig. Zudem sind Grünflächen sowie Spielplatzflächen zugelassen. Die durch die Nutzungen entstehenden Stellplätze sind innerhalb und außerhalb des Baufensters zulässig.

Die Unterbringung der Wohnnutzung für Geflüchtete in Gemeinbedarfsflächen ist begründet, da es lediglich eine untergeordnete Nutzung im Plangebiet ist. Zudem handelt es sich um eine gesonderte Form der Wohnnutzung, welche vor allem sozialen Zwecken dient. Den geflüchteten Personen kommt ein besonderer Schutzstatus zu, da diese noch den Integrationsprozess durchlaufen. Umso wichtiger ist es den Wohnraum in integrierter Lage in nächster Nähe zu anderen Nutzungen mit sozialem Bezug zu schaffen. Durch das ebenfalls geplante Gemeinbedarfszentrum erfüllt der Standort diese besonderen Voraussetzungen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet befindet sich am Siedlungsrand und grenzt teilweise an bestehende Wohngebiete, Gemeinbedarfseinrichtungen und gewerbliche Flächen. Zur Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild und zur Begrenzung der Flächenversiegelung, werden daher die Zahl der Vollgeschosse, die maximalen Gebäudehöhen sowie die Grundflächenzahl (GRZ) im Plangebiet begrenzt. Gleichzeitig soll jedoch effizient und sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden. Ziel ist, unter Berücksichtigung des dringenden Bedarfs an Wohnraum für Geflüchtete ein möglichst harmonisches Erscheinungsbild in der Umgebung zu erreichen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der teilweise großflächigen Nutzungen in der Umgebung mir einer Grundflächenzahl von 0,8 als Höchstmaß festgesetzt. Dies gibt zudem die notwendige Flexibilität für die Ausgestaltung der Nutzungen. Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend dem beschriebenen Konzept auf maximal drei Vollgeschosse festgesetzt.

Zusätzlich zur Anzahl der Vollgeschosse werden zeichnerisch maximale Gebäude-, First- und Traufhöhen festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt gilt die im Plan festgesetzte Bezugshöhe in Meter über Normalhöhennull (m ü NHN).

Einzelne technische Einrichtungen (Schornsteine, Lüftungsanlagen, Antennen) dürfen ihrer Funktion entsprechend die festgesetzte Höhe ausnahmsweise überschreiten. Ebenso darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe für Aufbauten von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie um maximal 1,50 m überschritten werden.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch Baugrenzen definiert. Die Anordnung der Baugrenzen wird so gewählt, dass ausreichend Spielraum zur baulichen Nutzung des Grundstückes zur Verfügung steht und die städtebauliche Zielsetzung der Bebauung möglich ist.

Durch eine entsprechende textliche Festsetzung werden Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenze bis zu 2,00 m für Dachüberstände des obersten Stockwerks über die Baugrenze hinaus zugelassen.

5.4 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Der bestehende Lärmschutzwall zur B 477 wird teilweise abgetragen, um mehr Fläche für die Baufelder zu gewährleisten. Der zu erhaltende Teil des Walls wird entsprechend der bisherigen Festsetzung im Ursprungsbebauungsplan planungsrechtlich gesichert und dient weiterhin dem Lärmschutz.

Auf das vom Kreis Düren geforderte Schallschutzgutachten kann verzichtet werden. Auslöser für die Forderung war die angrenzende Buir-Bliesheimer Agrargenossenschaft. Da diese sich derzeit in einer Standortverlagerung in das neue Gewerbegebiet Gypenbusch befinden, sind keine Lärmbelastungen seitens des Gewerbebetriebes für die geplanten Nutzungen zu erwarten.

5.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO sind überdachte und nicht überdachte Pkw-Stellplätze sowie Garagen und Fahrradabstellanlagen (inkl. überdachter Fahrradstellplätze) sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um hier die nötige Flexibilität zu ermöglichen. Tiefgaragen sind hingegen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den zeichnerisch für Tiefgaragen festgesetzten Flächen zulässig. Hierdurch soll ein angemessener Abstand der Tiefgaragen zu den teilweise bereits bebauten Nachbargrundstücken eingehalten werden.

5.6 Verkehrsflächen

Die für die Erschließung wichtigen Flächen im Plangebiet werden in ihrer Funktion gesichert und als öffentliche Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

An der östlichen Plangebietsgrenze sind öffentliche Parkplätze festgesetzt. Die Bereiche, in denen die Stellplätze vorgesehen sind, werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz) festgesetzt.

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

Bei der Konzeption von Außenbeleuchtungen ist eine Reduzierung von Lichtemissionen anzustreben. Lichtemissionen bzw. -streuung sind daher durch technische Maßnahmen zu mindern, z. B. Verwendung von vollabgeschirmten Leuchten oder direktstrahlenden LED-Leuchten mit Linsentechnik. Die Abstrahlwinkel sind gemäß den jeweiligen Erfordernissen zu optimieren. Es sind Leuchten mit „insekten- und fledermausfreundlichem Licht" mit geringem Blauanteil zu verwenden. Mit solchen Maßnahmen können mögliche Störwirkungen auf lokale Fledermausvorkommen und Anlockwirkungen auf Insekten reduziert werden. Die Maßnahmen entsprechen den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes zur Eindämmung von Lichtverschmutzung (Drittes Gesetz zur Änderung des BNatSchG, BT Drs. 19/28182).

5.8 Vorschriften zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen am westlichen Rand des Plangebiets sind die Gehölzbestände zu erhalten. Dies gilt insbesondere für die vorhandenen Bäume als Bestandteil einer möglichen Leitstruktur für Fledermäuse. Bei Ausfall der Bäume sind am westlichen Rand des Plangebiets als Leitstrukturen geeignete Gehölze neu anzulegen. Die Maßnahme zielt darauf ab, mögliche Beeinträchtigungen des Habitatverbundes für lokale Fledermausvorkommen sowie mögliche Lebensraumverluste für wildlebende Vogelarten (auch für nicht-planungsrelevante Arten) zu vermeiden bzw. zu reduzieren.

6. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

6.1 Anbauverbotszone / Anbaubeschränkungszone / Werbeverbotszone

Die Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone entlang der B 477 wird als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung übernommen. Innerhalb eines Abstandes 20 m sind gem. § 9 FStrG Hochbauten jeder Art und Anlagen der Außenwerbung außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht zulässig. Im Abstand von 40 m bedürfen bauliche Anlagen jeder Art und Anlagen der Außenwerbung einer Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.

In Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW (Straßen.NRW) ist eine Abtragung des bestehenden Lärmschutzwalles bis zum Scheitelpunkt und die Erweiterung der Baugrenzen in die Anbauverbotszone hinein innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes zulässig. Dies wurde bereits seitens des Landesbetriebs bestätigt.

7. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN

7.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Immissionssituation

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

Neben der südlich angrenzenden Wohnbebauung befinden sich im näheren Umfeld des Plangebiets u. a. eine Kita, die Bundesstraße 477 sowie gewerbliche Nutzungen.

Lärm im Kindergarten ist grundsätzlich sozialadäquat. Gesetzliche Grundlage ist das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImschG). Nach § 22 Absatz 1a BImschG stellen Kindergartenlärm und Geräusche, die von Spielplätzen und ähnlichen Einrichtungen ausgehen, in der Regel „keine schädliche Umwelteinwirkung" dar.

Zwischen der geplanten Wohnbebauung und der B 477 befindet sich ein mit Bäumen und Sträuchern bewachsener Lärmschutzwall, der 1990 im gültigen Bebauungsplan festgesetzt wurde. Aus Gründen des Lärmschutzes soll der Wall bis zum Scheitelpunkt straßenseitig erhalten bleiben. Die andere Hälfte wird abgetragen, um mehr Fläche für zukünftige Nutzungen zu generieren.

7.2 Städtebauliches Umfeld / Nutzungen / Ortsbild

Die Planung ist mit Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld und die bestehenden Nutzungen – vor allem südlich des Plangebiets - verbunden. Der Bedarf an Wohnraum für Geflüchtete sowie an Gemeinbedarfsflächen, die Lage des Plangebiets im allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) und das Ziel kompakter Siedlungsbereiche rechtfertigen die Planung an diesem Standort. Durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden die Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld begrenzt. Durch den Erhalt des Lärmschutzwalles bis zum Scheitelpunkt am westlichen Rand des Plangebiets bestehen aus der freien Landschaft nur eingeschränkt Blickbeziehungen ins Plangebiet, so dass das Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigt wird.

7.3 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Baudenkmäler sind im Plangebiet und der direkten Umgebung nicht vorhanden. Bodendenkmale sind nach jetzigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 16 DSchG NRW wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch die Eigentümerin bzw. der Eigentümer, die Person, die das Grundstück besitzt, die Unternehmerin bzw. der Unternehmer und die Leiterin bzw. der Leiter der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen.

7.4 Mobilität und Verkehr

Der im Plangebiet liegende heutige Bolzplatz befindet sich rund 100 m westlich der Dresdener Straße. Die Erschließung des Bolzplatzes erfolgt ~~heute~~ von der Dresdener Straße über einen südlich der Kita verlaufenden Fußweg (Teil des Flurstücks 60). Künftig soll dieser Weg zu einer Mischverkehrsfläche ausgebaut werden und der Erschließung der Gemeinbedarfsfläche dienen. Das Plangebiet kann zudem im Zuge der Entwicklung des nördlich des Plangebiets vorgesehenen Einzelhandels über die Flurstücke 75, 76 und 59 zusätzlich erschlossen werden. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets werden keine erheblichen Auswirkungen auf das Straßennetz erwartet.

Der Ortskern ist schnell mit dem Fahrrad oder zu Fuß zu erreichen und auch die Anbindung an den ÖPNV ist gewährleistet. Die nächste Bushaltestelle („Nörvenich Alter Bahnhof") befindet sich in rund 220 m Entfernung an der Bahnhofstraße sowie der Dresdener Straße. Hier verkehren Busse der Linien 208, 212 und 228 sowie die Schnellbuslinien SB8 und SB15 u. a. in Richtung Erftstadt, Düren, Vettweiß und Zülpich.

7.5 Inanspruchnahme der Anbauverbotszone

In Abstimmung mit Straßen.NRW wird es ermöglicht den bestehenden Lärmschutzwall bis zum Scheitelpunkt abzutragen und dadurch mehr Flexibilität im Baufeld zu generieren. Die Inanspruchnahme der Anbauverbotszone wurde bereits mit Straßen.NRW abgestimmt und freigegeben (Bestätigung seitens Straßen.NRW per Mail am 22.05.2025).

7.6 Boden / Baugrund / Grundwasser

7.6.1 Boden / Baugrund

Im Rahmen der Planung wurde eine geotechnische Voruntersuchung durchgeführt, welche die Bodenbedingungen genauer untersucht. Hierbei wurden 6 Rammkernsondierungen bis zu max. 5,20 m unter der Geländeoberkante und 6 Rammsondierungen durchgeführt.

Bei den Rammkernsondierungen wurden an der Erdoberfläche eine ca. 0,3-0,4 m mächtige Schicht aus Oberboden (umgelagert) festgestellt. Im Liegenden des umgelagerten Oberbodens wurden die quartären Schluffe und zur Tiefe hin die quartären Kies-Sand-Gemische nachgewiesen. Die in den Rammkernsondierungen angetroffenen Bodenschichten waren schwach feucht bis stark feucht ausgebildet. Schichtwasser wurde in den Bohrlöchern nicht festgestellt. Grundwasser wurde nicht angetroffen.

Die Ergebnisse der Rammsondierungen in den gewachsenen Schluffschichten belegen eine weiche bis steife Konsistenz der Schluffe hin. Die Schlagzahlen in den Kies-Sand-Gemischen weisen auf eine mitteldichte bis sehr dichte Lagerung der Materialien hin.

Der Sickerversuch vor Ort hat ergeben, dass das angetroffene Kies-Sand-Gemisch als gut durchlässig zu bezeichnen ist.

7.6.2 Erdbebengefährdung

Die Erdbebengefährdung wird in der bauaufsichtlich weiterhin geltenden DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen beurteilt, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) für einzelne Standorte bestimmt werden.

Das Plangebiet ist der **Erdbebenzone 3** und geologischer **Untergrundklasse S** zuzuordnen. Es ist zu beachten, dass auch hierdurch besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich werden können.

Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte". Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

7.6.3 Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 bis 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Planbereich. Eine Überprüfung des Bereichs auf Kampfmittel ist daher nicht erforderlich.

Für das gesamte Plangebiet ist jedoch nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigung zu benachrichtigen.

7.6.4 Bergbau / Grundwasserabsenkung

Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Horrem 44" im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft. Der Vorhabenbereich ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlebergbaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Vorhabensgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sind bei Planungen und Vorhaben zu berücksichtigen.

7.6.5 Altlasten

Am östlichen Rand des Plangebiets befindet sich zwischen dem Flurstück 73 und 91 ein im Altlastenkataster eingetragener, flächiger Altstandort. Im Zeitraum von 1909 bis etwa 1970 befand sich im Straßenverlauf, in nördliche Richtung reichend, ein Bahnhofsgelände. Aus diesem Grund kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch den Betrieb umwelt- und gesundheitsgefährdende Stoffe in den Untergrund gelangt sind. Im Vorfeld der Errichtung der benachbarten Kita wurde eine Oberflächenbeprobung gemäß der Bundes-Bodenschutz-Verordnung für den Kita-Bereich durchgeführt. Bei diesen Untersuchungen im Jahr 2019 konnten jedoch keine Auffälligkeiten festgestellt werden.

7.7 Ver- und Entsorgung

7.7.1 Versorgung

Die erforderlichen Anschlüsse für die Versorgung mit Strom, Wasser und Telekommunikation stehen nach jetzigem Kenntnisstand am östlichen Rand des Plangebiets zur Verfügung. Im Umfeld des Plangebiets (u. a. entlang der Dresdener Straße) verlaufen mehrere Versorgungsleitungen im Bestand.

Aus Brandschutzsicht ist eine Löschwasserversorgung von 800 l/min (48 m^3/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden sicherzustellen. Die vorgenannte Menge soll aus Hydranten im Umkreis von 300 m um das jeweils betrachtete Objekt zur Verfügung gestellt werden. Von jedem Objekt muss ein Hydrant in maximal 75 m Entfernung erreichbar sein. Im Löschwassermengenplan, welcher nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 erstellt worden ist, kann die geforderte Löschwassermenge von 48 m^3/h aus dem Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden. Die Sicherstellung erfolgt auf nachfolgender Planungsebene.

7.7.2 Entsorgung

Im Rahmen der Planung wurde eine Entwässerungsstudie von der Ingenieurgesellschaft Dr. Jochims & Burtscheidt, Düren erstellt. Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Das Baugebiet schließt an die Dresdener Straße und an die Breslauer Straße des Ortsteils Nörvenich an. Zur Dresdener Straße hin erfolgt auf einer Länge von fast 100,00 m nur eine Zufahrtstraße ohne neue Bebauungen.

Die Regenwasseranbindung erfolgt in der Dresdener Straße, die Zufahrtsstraße wird für die Nutzung der Regenwasserrückhaltung genutzt, da im Plangebiet eine Versickerung nicht möglich ist. Die Berechnung der überschläglichen Regenwasservolumen zur Rückhaltung ist nach dem Arbeitsblatt DWA-A 117 für ein hundertjährliches Niederschlagsereignis bemessen worden. Danach ergibt sich unter Zugrundelegung eines Drosselabflusses von 1 l/s ein erforderliches Speichervolumen von 542 m^3 für $H_{Q\ 100}$. Das Rückhaltevolumen wird mit einem Staukanal der Abmessung 3,50 m x 1,30 m (Innenmaß) sichergestellt.

Für die Schmutzwasserableitung ist der Anschlusspunkt des vorhandenen Schmutzwasserkanals in der Breslauer Straße zu nutzen. Das anfallende Schmutzwasser

aus dem Baugebiet G 46 wird über eine separate Leitung im Gebiet gesammelt und zur Schmutzwasserleitung der Gemeinde Nörvenich in der Breslauer Straße geleitet und dort angeschlossen.

7.8 Belange des Umweltschutzes, Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft

7.8.1 Auswirkungen auf Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Durch die zusätzliche Bebauung werden heutige Freiflächen und der Lebensraum für Tiere und Pflanzen in diesem Bereich überplant. Allerdings verbleiben auch nach Umsetzung des Plankonzeptes Freiflächen (Gärten, Spielflächen, Lärmschutzwall), so dass nach wie vor Lebensraum für Tiere und Pflanzen zur Verfügung steht. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein Umweltbericht mit integrierter Eingriffsregelung erstellt, der die Auswirkungen auf Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB beschreibt (Begründung Teil B). Das entstehende ökologische Defizit wird durch Ersatzmaßnahmen auf Flächen der Gemeinde sowie durch den Ankauf von Ökopunkten bei der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft ausgeglichen.

Mit der Bebauung sind Beeinträchtigungen des Bodens und des Wasserhaushaltes durch Mehrversiegelung verbunden. Bei Bebauung der Flächen kommt es zu einer negativen, klimatischen Wirkung, da sich versiegelte Flächen schneller erwärmen und eine ungünstige Strahlungsbilanz besitzen. Insgesamt ist aber durch die vergleichsweise geringe Größe des Plangebiets und die Festsetzung einer GRZ das Ausmaß der Versiegelung begrenzt.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten. Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht bekannt.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

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

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

7.8.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch die Planung werden heutige, als Grünfläche festgesetzte und als Bolzplatz genutzte Freiflächen versiegelt. Der bestehende Lärmschutzwall im Westen soll zum Teil erhalten bleiben. Mit der Umsetzung der Planung geht ein Eingriffe in Natur und Landschaft einher.

Eine detaillierte Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurde im Rahmen der Erstellung des landschaftspflegerischen Fachbeitrages mit folgendem Ergebnis vorgenommen:

Gemäß der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung entsteht durch die Überplanung der vorhandenen Grünfläche unter Anwendung der Methode zur Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, Stand: März 2008, ein ökologisches Defizit in Höhe von – 18.060 ökologischen Werteinheiten (ÖW).

Das Defizit wird durch Ersatzmaßnahmen auf Flächen der Gemeinde kompensiert. Hierfür wird Intensivgrünland in Obstwiesen umgewandelt. Die Fläche umfasst das Flurstück 52, Flur 4 in der Gemarkung Eggersheim. Die Fläche wird aktuell als Ackerland, intensiv genutztes Grünland / Modellflugplatz und durch Gehölzbestand benutzt. Es werden circa 1.563 m² als Ersatzmaßnahme in eine Obstwiese umgewandelt. Dadurch können 4.689 Punkte ausgeglichen werden.

Eine weitere Fläche umfasst das Flurstück 276, Flur 2 in der Gemarkung Hochkirchen. Diese Fläche stellt sich als intensiv genutztes Grünland und als Gehölzbestand dar. Es werden circa 1.162 m² als Ersatzmaßnahme in eine Obstwiese umgewandelt. Dadurch können 3.486 Punkte ausgeglichen werden.

Insgesamt können so 8.175 BW ausgeglichen werden.

Das restliche ökologische Defizit wird durch den Erwerb von Ökopunkten bei der Stiftung Rheinischen Kulturlandschaft ausgeglichen. Nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde im November 2025 sind die hierfür vorgesehenen Ökokonten für den Ausgleich geeignet.

7.8.3 Artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe I (ASP I)

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes G46 wurde im Februar 2024 eine Artenschutzprüfung der Stufe I durchgeführt, um mögliche Auswirkungen der Planung auf Tierarten mit Relevanz für die Artenschutzprüfung nach § 44 BNatSchG zu untersuchen und im Hinblick auf die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu bewerten.

Für den Betrachtungsraum werden mehrere Fledermausarten als potenziell vorkommend eingestuft. Mögliche verbotstatbeständliche Betroffenheiten von Fledermäusen können durch Erhalt von Baumbeständen am westlichen Rand des Plangebietes und ggf. (bei unvermeidbarer Inanspruchnahme) Ersatz durch eine entsprechend geeignete Gehölzpflanzung vermieden werden.

Der Bluthänfling könnte im Plangebiet als Brut- und Gastvogel vorkommen. Die Art könnte von artenschutzrechtlich relevanten Lebensraumverlusten, Störungen und/oder Tötungsrisiken betroffen sein.

Feldsperling, Mehlschwalbe, Star und Turmfalke könnten in der näheren und weiteren Umgebung des Plangebietes als Brutvögel vorkommen. Der Vorhabenbereich bietet mögliche Nahrungshabitate, die unter Umständen für in der Umgebung vorhandene Bruten von Feldsperling, Mehlschwalbe und Star essenzielle Bedeutung haben könnten, so dass verbotstatbeständliche Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden.

Mögliche Betroffenheiten dieser Arten wurden in einer vertiefenden Prüfung in der Stufe II der Artenschutzprüfung ermittelt und bewerten.

7.8.4 Artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe II (ASP II)

Entsprechend dem Ergebnis der Stufe I der ASP erfolgte im selben Jahr (2024) eine vertiefende Betrachtung der Vögel mit Schwerpunkt auf die als potenziell betroffen eingestuften planungsrelevanten Arten (Bluthänfling, Feldsperling, Mehlschwalbe und Star). Insgesamt wurden vier Begehungen im Zeitraum von April bis Juni 2024 durchgeführt.

Im Rahmen der vorhabenbezogenen Erfassung wurden keine planungsrelevanten Vogelarten als Brutvögel im Untersuchungsgebiet nachgewiesen. Drei planungsrelevante Arten wurden als Gastvögel registriert, und zwar Mäusebussard, Rauchschwalbe und Turmfalke. Für diese Arten ergeben sich vorhabenbedingt keine Beeinträchtigungen, die artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auslösen könnten, da das geplante Vorhaben nicht zu Verlusten bzw. Funktionsverlusten von Brutlebensräumen oder essenziellen Teilhabitaten führt und auch nicht mit Störwirkungen verbunden ist, die die jeweiligen Lokalpopulationen beeinträchtigen könnten.

Für im Plangebiet und Umgebung als Brut- und Gastvögel nachgewiesene nichtplanungsrelevante Vogelarten kommt es ebenfalls nicht zur Erfüllung von Verbotstatbeständen, wenn durch geeignete Maßnahmen sichergestellt wird, dass Eingriffe in Vegetation und Gehölze nicht zu einer Gefährdung von bebrüteten Nestern, Eiern oder Individuen (Jungvögeln) führen.

Laut Ergebnis der Stufe I der Artenschutzprüfung planungsrelevanter Arten sind für den Betrachtungsraum mehrere Fledermausarten, v.a. siedlungstypische Arten (Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus) als potenziell vorkommend einzustufen. Die Baumreihen entlang der B 477 stellen mögliche Leitstrukturen für Nahrungs- und Transferflüge lokaler Fledermausvorkommen dar. Die Bäume am westlichen Rand des Plangebietes sind als Teil dieser möglichen Leitstrukturen zu erhalten. Im Falle einer unvermeidbaren Inanspruchnahme sind ersatzweise als Leitstrukturen geeignete Gehölze zu pflanzen. Weiterhin sind Maßnahmen zur Minderung von Lichtemissionen vorzusehen. Bei Beachtung dieser Maßnahmen sind keine artenschutzrechtlich relevanten Konflikte für Fledermäuse zu erwarten.

Der Fachbeitrag zur Stufe II der Artenschutzrechtlichen Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass das geplante Vorhaben bei Berücksichtigung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen für Fledermäuse und (nichtplanungsrelevante) Vogelarten aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig ist.

7.9 Klimaschutz und Klimaanpassung

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

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

Es sind keine relevanten Auswirkungen des Klimawandels auf das Vorhaben zu erwarten. Aufgrund der geringen Größe des Planvorhabens wird das Klima nicht nachhaltig beeinflusst. Daher sind durch die hier vorliegende Planung keine Auswirkungen auf lokale oder regionale Klimaprozesse aufgrund der relativ kleinflächigen Neuversiegelung zu erwarten. Die mit einer Versiegelung einhergehenden negativen Folgen hinsichtlich der thermischen Belastung sowie des Wasserhaushalts lassen sich üblicherweise durch geeignete Maßnahmen abmildern. So werden die Versiegelung durch Festsetzung der GRZ auf das notwendige Maß begrenzt.

Anpassungen an den Klimawandel, wie z. B. Schutz vor Starkregenereignissen, sind auf nachfolgender Detailplanung zu beachten. Es sind geeignete Vorkehrungen bei möglichen Starkregenereignissen zu treffen, insbesondere aufgrund der befestigten Flächen um die Gebäude.

7.10 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Risikogebietes im Sinne des § 78 b Abs. 1 WHG. Jedoch können örtlich begrenzt – oftmals in den Sommermonaten – Starkregenereignisse eintreten. Es handelt sich dabei um Regenereignisse, die in kurzer Zeit außergewöhnlich große Niederschlagsmengen mit sich bringen. Daher sind auf Ebene der Ausführungsplanung geeignete Vorkehrungen bei möglichen Starkregenereignissen zu treffen.

Die nachfolgenden Kartenausschnitte zeigen dabei die Überflutung des Plangebietes bei seltenen Starkregenereignissen (Wiederkehrintervall 100 Jahre) sowie bei extremen Starkregen (90 mm/h). Folgende Flächen sind in extremen Ereignissen davon betroffen:

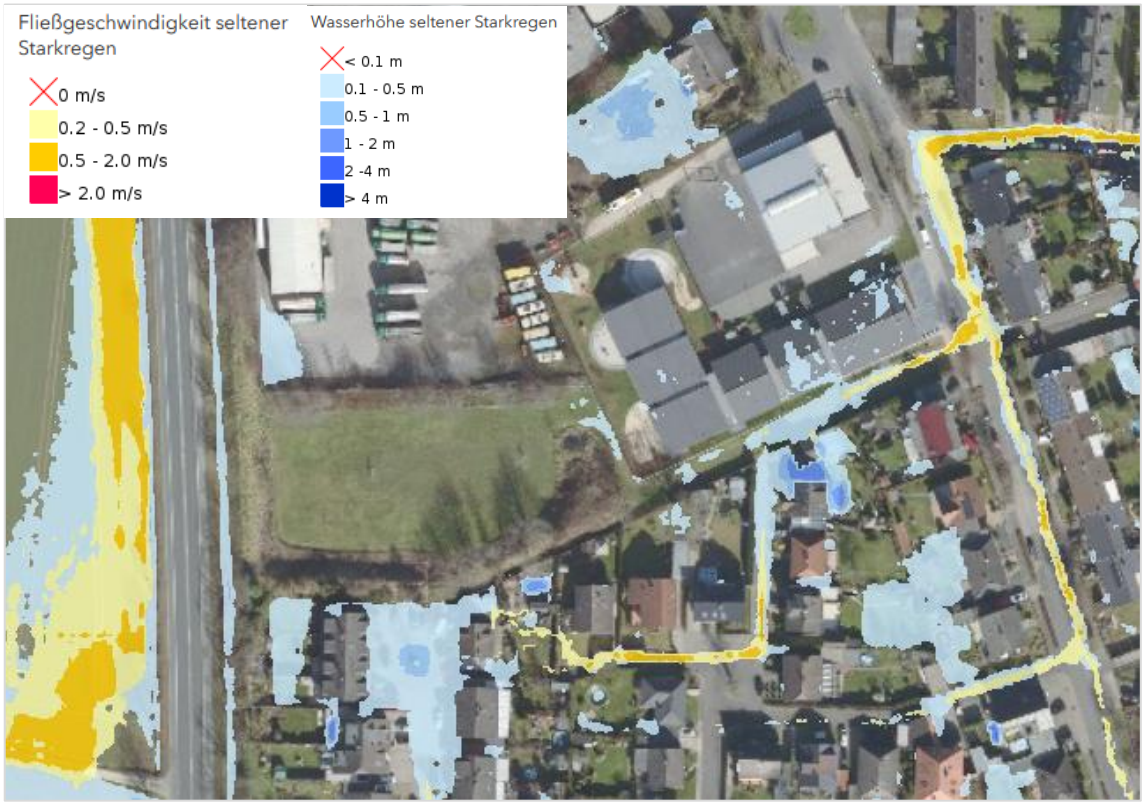


Abb. 5: Starkregenhinweiskarte für NRW des BKG, seltener Starkregen (Wiederkehrintervall 100 Jahre)
Quelle: Landesamt für Natur, Umwelt, und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen



Abb. 6: Starkregenhinweiskarte für NRW des BKG, extremer Starkregen (90 mm/h)
Quelle: Landesamt für Natur, Umwelt, und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen

Die vorgetragenen Hinweise sind bei der weiteren Planung zu beachten.

7.11 Sachgüter

Zurzeit sind keine Sachgüter bekannt, die durch die Planung beeinträchtigt werden.

7.12 Sonstige Belange

In diesem Planverfahren werden keine sonstigen Belange berührt.

8. FLÄCHENBILANZ

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 0,7 ha auf, die sich gliedert in:

Nutzung	**Bestand/Planung m²**
Gemeinbedarfsfläche	4.636
Verkehrsflächen … davon Straßenverkehrsflächen … davon Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Parken)	2.054 1.905 149
Grünflächen	362
Gesamt	**7.052**

Nörvenich und Aachen, Januar 2026

Anlagen

- Artenschutzprüfung Stufe 1 und 2, landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Guido Beuster, Erkelenz, Februar / September 2024, Juni 2025
- GeoMin - Gesellschaft für Umweltgeologie und Baugrunduntersuchungen, Frechen, August 2024
- Entwässerungsstudie, Ingenieurgesellschaft Dr. Jochims & Burtscheidt, Düren, Juni 2025