Gemeinde Nörvenich
Der Bürgermeister
HSG: 05.1
Sachbearbeiter: Sebastian Görgemanns

Vorlagen-Nr.: 82/2026
(Legislaturperiode 2025-2030)
vom 10.08.2026

Beschlussvorlage

- öffentlicher Teil -

An den
Haupt-, Finanz- und Umweltausschuss 23.09.2026

Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB über die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „C17“ –OT Eschweiler über Feld– (Bauturbo)

I. Haushaltsmäßige Auswirkungen

Die Vorlage berührt nicht den Etat

II. Sachdarstellung: (bisherige Erläuterungen)

Nachtrag 21.09.2026

Mit Datum vom 19.09.2026, eingegangen per E-Mail am 20.09.2026, stellt die Bauherrenschaft einen geänderten Antrag auf Zulassung einer Abweichung (Befreiung) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes C17 – Ortsteil Eschweiler über Feld. Der Antrag ist der Vorlage als Anlage beigefügt (Anlagen „Geänderter Antrag“ u. „Lageplan“).
Die Bauherrenschaft stellt mit Ihrem geänderten Antrag sowohl einen Hauptantrag, als auch einen alternativen Hilfsantrag, sollte der Haupt-, Finanz-, und Umweltausschuss dem Hauptantrag nicht zustimmen. Der geänderte Antrag vom 19.09.2026 ersetzt den ursprünglichen Antrag vom 20.07.2026.

Hauptantrag
Die Zulassung der Abweichung (Befreiung) von der Stellplatzverpflichtung dahingehend, dass von den neun herzustellenden Stellplätzen zwei als gefangene, nicht separat anfahrbare Stellplätze ausgeführt werden dürfen

Hilfsantrag
Für den Fall der Ablehnung des Hauptantrags die Zulassung einer Abweichung (Befreiung) von einem halben Stellplatz, sodass bei sieben einzeln anfahrbaren Stellplätzen fünf Wohneinheiten errichtet werden können

Mit Datum vom 20.07.2026 wurde bei der Gemeindeverwaltung ein Antrag auf Zulassung einer Abweichung (Befreiung) von der Stellplatzverpflichtung im Rahmen des § 246e BauGB für das Grundstück in der Gemarkung Eschweiler über Feld, Flur 10, Flurstück 233, gestellt.

Der Antrag, Lageplan sowie die Begründung zur Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes C17 sind der Vorlage beigefügt.

Durch die Neufassung des § 31 Abs. 3 BauGB wird im Geltungsbereich eines Bebauungsplans durch erweiterte Befreiungen von Bebauungsplan-Festsetzungen die Schaffung neuen Wohnraums erleichtert.

Gemäß 31 Abs. 3 BauGB kann mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Befreiung nach Satz 1 ist mit öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat.
Nach Prüfung des Antrags, sowie in Anbetracht der Vorgespräche mit dem Antragsteller (s. Anlage Mailverlauf) kann festgestellt werden, dass die gewünschte Unterschreitung der festgesetzten Anzahl der Stellplätze von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit nicht der mit dem Bebauungsplan C17 verfolgten städtebaulichen Ordnung entspricht, welche den Willen des Rates der Gemeinde Nörvenich widerspiegelt. Die Möglichkeiten des Bau-Turbos dürfen nicht dazu führen, die Festsetzungen eines für den Wohnungsbau entwickelten, neuaufgestellten Bebauungsplanes zu umgehen. Dies konterkariert die mit Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgte städtebauliche Ordnung und schafft einen Präzedenzfall für Anfragen gleicher Art im Bereich C16 / C17. In Anbetracht der derzeit anlaufenden Bauantragsverfahren für die Neubaugebiete in Eschweiler über Feld, wäre eine positive Befreiung ein fatales Signal an die übrigen Erwerber.Die nachzuweisende Anzahl der Stellplätze entspricht dabei den Anforderungen in ländlichen Gemeinden, um den Bedarf der Grunddaseinsvorsorge abdecken zu können. Der Nachweis einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen auf dem privaten Baugrundstück dient damit der städtebaulichen Ordnung und vermeidet eine Überfrachtung des öffentlichen Raums.

III: Beschlussvorschlag:

Der Haupt-, Finanz- und Umweltausschuss der Gemeinde Nörvenich beschließt, dem geänderten Antrag auf Zulassung einer Abweichung (Befreiung) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes C17 – Ortsteil Eschweiler über Feld – bestehend aus Hauptantrag und Hilfsantrag, auf dem Grundstück in der Gemarkung Eschweiler über Feld, Flur 10, Flurstück 233, nicht zu entsprechen.

Alternativer Beschlussvorschlag:
Der Haupt-, Finanz- und Umweltausschuss der Gemeinde Nörvenich beschließt, dem [*Hauptantrag oder Hilfsantrag]* des geänderten Antrags auf Zulassung einer Abweichung (Befreiung) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes C17 – Ortsteil Eschweiler über Feld - auf dem Grundstück in der Gemarkung Eschweiler über Feld, Flur 10, Flurstück 233, zu entsprechen.

Der Antragsteller soll aufgefordert werden eine Bauvoranfrage/ einen Bauantrag beim Bauordnungsamt des Kreises Düren einzureichen. Die finalen Bauantragsunterlagen mit Befreiungsantrag werden dann erneut vorgelegt werden.