Gemeinde Nörvenich

Bebauungsplan N1

„Antoniushaus Oberbolheim“

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: 26.11.2025 (Entwurf) / 03.03.2026 (Satzung)

Übersichtskarte ohne Maßstab

© Geobasis NRW 2024



MWM STÄDTEBAU VERKEHR ENTWÄSSERUNG

Inhaltsverzeichnis

1. VORBEMERKUNGEN 3
1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck der Bauleitplanung 3
1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren 3
1.3 Fachgutachten 4

2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES 4
2.1 Lage und Abgrenzung 4
2.2 Bestand 5
2.3 Umgebung 5

3. BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN 6
3.1 Landes- und Regionalplanung 6
3.2 Flächennutzungsplan 6
3.3 Landschaftsplan und Schutzgebiete nach BNatSchG 7
3.4 Derzeitiges Planungsrecht 8

4. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN 8
4.1 Art der baulichen Nutzung 8
4.2 Maß der baulichen Nutzung 9
4.3 Stellplätze 9
4.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 10
4.5 Vorschriften zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 11
4.6 Gestalterische Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften 11

5. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN 12
5.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Immissionssituation 12
5.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung / Bedürfnisse von Senioren 12
5.3 Städtebauliches Umfeld / Nutzungen / Ortsbild 12
5.4 Denkmal- und Bodendenkmalpflege / Baukultur 13
5.5 Umweltschutz, Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft 14
5.6 Boden / Baugrund / Grundwasser 17
5.7 Mobilität und Verkehr 18
5.8 Ver- und Entsorgung 18
5.9 Klimaschutz und Klimaanpassung 18
5.10 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden 19
5.11 Sachgüter 20

6. FLÄCHENBILANZ 20

7. ANLAGEN 20

1. VORBEMERKUNGEN

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

1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck der Bauleitplanung

In der Gemeinde Nörvenich ist im nördlichen Teil des Ortsteils Oberbolheim auf einem rund 0,2 ha großen Grundstück (Flurstück 174, Flur 5, Gemarkung Nörvenich) die Entwicklung von barrierefreien Wohnungen vorgesehen. Der Wohnraum soll in erster Linie älteren und/oder pflegebedürftigen Personen zur Verfügung gestellt werden, die noch keine Vollzeitpflege benötigen. Der Standort bietet sich aufgrund der integrierten Lage im Ortsteil Oberbolheim für die geplante Nutzung an und soll ggf. mit einer Pflegedienstzentrale ergänzt werden. So sollen Synergien und kurze Wege geschaffen werden.

Im bestehenden Bebauungsplan H1 aus dem Jahr 1966 ist das Bestandsgebäude als Sondergebiet (hier: Sonderbaufläche, Zweckbestimmung „Kirche“) und die Außenbereiche als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Um die geplanten Nutzungen zu etablieren, ist die Bauleitplanung anzupassen. Da der Ursprungsbebauungsplan vor fast 60 Jahren aufgestellt wurde, wird anstelle einer Änderung ein neuer Bebauungsplan für das Plangebiet aufgestellt, der die Festsetzungen im Überdeckungsbereich ersetzt. Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, kann der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan, der das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und der Signatur „Gemeindesaal“ darstellt, ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Mit der Bauleitplanung wird insbesondere dem Bedarf an Wohnraum in zentraler Lage für die Bevölkerung der Gemeinde Nörvenich Rechnung getragen. Das Plangebiet bietet sich aufgrund der integrierten Lage und der vorhandenen Bebauung im Umfeld des Plangebiets für eine Nachverdichtung zu Wohnzwecken an, ohne dass zusätzliche Flächen am Siedlungsrand in Anspruch genommen werden müssen. Durch die Planung zur Etablierung von barrierefreiem Wohnraum und der möglichen Ergänzung um eine Pflegedienstzentrale soll insbesondere ein bedarfsgerechtes Angebot zur Versorgung der älteren Bevölkerung geschaffen werden. Ziel ist es, Barrierefreiheit zu gewährleisten und den Verbleib im vertrauten sozialen Umfeld zu ermöglichen. Darüber hinaus trägt die Planung zur Verbesserung der Lebensqualität älterer Menschen bei.

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 geltenden Fassung. Zwischenzeitliche Änderungen des BauGB während des Verfahrens wurden entsprechend berücksichtigt. Die sonstigen dem Planverfahren zugrunde gelegten Rechtsvorschriften sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt werden, da es sich um eine Maßnahme der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung handelt und die Grenzwerte aus § 13a Abs. 1 BauGB eingehalten werden. Im Übrigen spricht die Lage des Geltungsbereichs im nördlichen Innenbereich der Ortslage Oberbolheim für die Durchführung eines Verfahrens gem. § 13a BauGB. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Hierbei kann von einer frühzeitigen Beteiligung abgesehen werden. Zudem wird von einer Umweltprüfung mit Umweltbericht abgesehen und es entfällt die Erforderlichkeit des Ausgleichs. Der Flächennutzungsplan ist im Zuge der Berichtigung anzupassen.

Der Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wurde am 03.12.2025 im Rat der Gemeinde Nörvenich gefasst.

Die Veröffentlichung des Entwurfs / öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Behörden und Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand vom 05.01.2026 bis 06.02.2026 statt.

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes N1 soll am ___.___._____ im Rat der Gemeinde Nörvenich gefasst werden.

1.3 Fachgutachten

Aus heutiger Sicht ist zur Untersuchung verschiedener Planungsbelange folgendes Fachgutachten notwendig, dessen Ergebnis im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt wurde:

Artenschutz:	Artenschutzprüfung, Stufe I

2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

2.1 Lage und Abgrenzung

Das ca. 0,2 ha große Plangebiet befindet sich im nördlichen Teil des Ortsteils Oberbolheim der Gemeinde Nörvenich.

Das Plangebiet wird begrenzt durch die Piethanstraße (Norden), die Fuchsgasse (Osten) und den Termelinesweg (Süden) sowie durch einen Spielplatz (westlich angrenzendes Flurstück 175, Flur 5, Gemarkung Nörvenich).

Das Plangebiet umfasst das gesamte Flurstück 174 von Flur 5 der Gemarkung Nörvenich. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

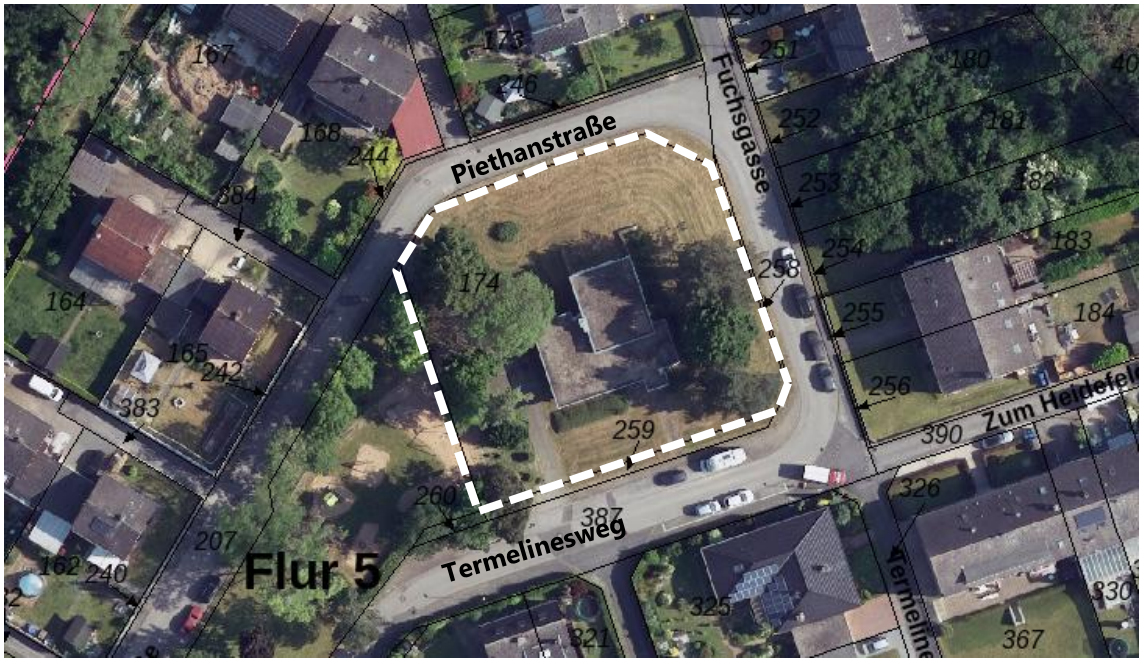


Abb. 1: Luftbild des Plangebietes und Umgebung
Quelle: Luftbild: © Geobasis NRW, 2024

2.2 Bestand

Das Plangebiet ist rund 2.000 m² groß. Zentral im Plangebiet befindet sich ein leerstehendes Bestandsgebäude. Dabei handelt es sich um ein ehemaliges Bürgerhaus, das gleichzeitig auch für kirchliche Zwecke (u. a. sakraler Raum, vgl. Kapitel 6.4) genutzt wurde. Das Bestandsgebäude ist eingeschossig und mit einem Flachdach ausgestattet. Aufgrund der früheren Nutzung als Bürgerhaus mit einem Bürgersaal haben etwa 110 m² Grundfläche des Gebäudes trotz Eingeschossigkeit eine Gebäudehöhe von etwa 5,0 m.

Der Rest des Plangebiets ist unbebaut und größtenteils durch Rasenflächen geprägt. Im Westen und Süden befinden sich Zuwegungen zu den Gebäudeeingängen. Im Westen und Osten stehen mehrere Bestandsbäume (v. a. Kiefern, einzelne Laubbäume).

Das gesamte Plangebiet ist überwiegend eben. Größere Höhenunterschiede bestehen nicht. Der südliche Teil des Plangebiets liegt auf einer Höhe von etwa 122,0 m über Normalhöhennull (NHN), der nördliche Rand des Plangebiets auf einer Höhe von etwa 121,5 m über NHN.

Die Erschließung erfolgt über die Piethanstraße und den Termelinesweg. Parkraum steht in den angrenzenden Straßen im Straßenraum zur Verfügung. Dieser soll durch Stellplätze auf dem Grundstück ergänzt werden. Eine direkte Busanbindung besteht nicht. Die nächste Haltestelle ist rund 5 Gehminuten entfernt. Über die Oberbolheimer Straße lässt sich der Hauptort Nörvenich schnell zu Fuß und mit dem Fahrrad erreichen.

2.3 Umgebung

Die unmittelbare Umgebung des Plangebiets ist vor allem durch Wohnbebauung des Ortsteils Oberbolheim geprägt. Die Wohnhäuser sind überwiegend mit Satteldach ausgestattet und sind vor allem zweigeschossig entlang der Piethanstraße und der Fuchsgasse sowie mehrheitlich eingeschossig am Termelinesweg. Westlich grenzt ein

Spielplatz an das Plangebiet. Die Fläche zwischen Piethanstraße und Termelinesweg ist zudem durch eine mit Einzelbäumen bewachsene Grünfläche geprägt.

Außerhalb der Siedlung befinden sich nordwestlich der Nörvenicher Wald (ca. 60 m Entfernung), südlich der Hauptort Nörvenich (ca. 700 m), südöstlich ein Gewerbepark (ca. 350 m) sowie ausgedehnte landwirtschaftliche Flächen mit mehreren landwirtschaftlichen Betrieben. Der Flugplatz Nörvenich befindet sich 1.500 m nördlich des Plangebiets.

3. BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsplan ist die Gemeinde Nörvenich als Grundzentrum eingestuft.

In der am 29.10.2025 in Kraft getretenen Neuaufstellung des Regionalplans Köln, Blatt 02 Kreis Düren (Stand: September 2025) wird der Geltungsbereich als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an Bereiche an, für die zusätzlich die Freiraumfunktion „Schutz der Natur" dargestellt ist. Zudem befindet sich das Plangebiet am Rand der erweiterten Lärmschutzzone des Flugplatzes Nörvenich.

In der Neuaufstellung des Regionalplans wurden die Darstellungen des bisher gültigen Regionalplans mit Ausnahme der aktualisierten Lärmschutzzone übernommen.

Da es sich bei der Planung um eine Innenentwicklung inmitten eines bestehenden Wohngebiets im nördlichen Teil von Oberbolheim handelt, steht die Planung den Zielen der Raumordnung nicht entgegen.

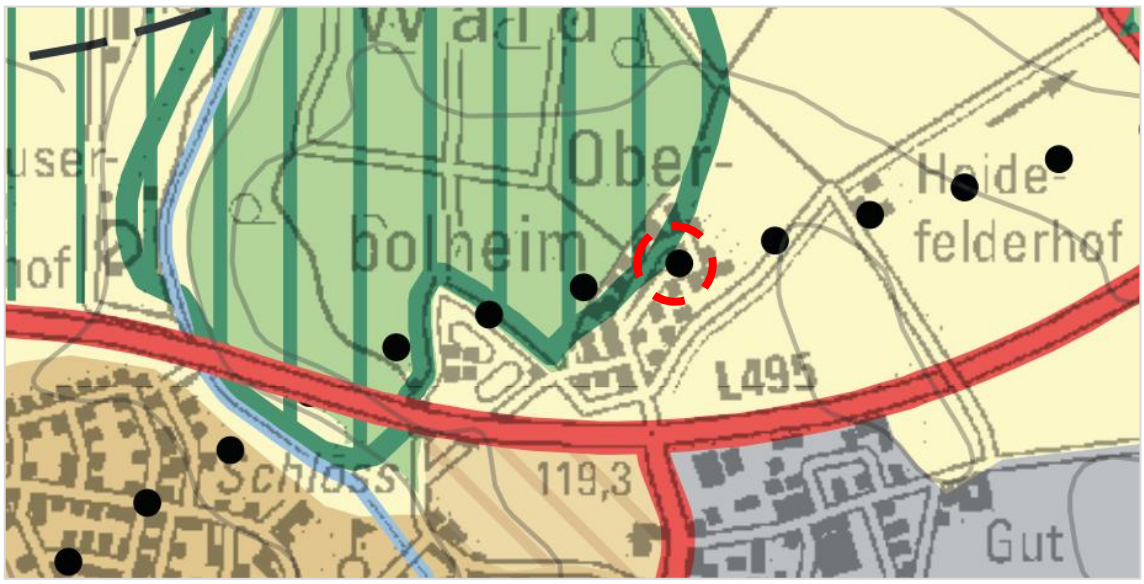


Abb. 2: Auszug aus der Neuaufstellung des Regionalplans Köln, Blatt 02 (Kreis Düren)
Quelle: Bezirksregierung Köln, 2025

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Nörvenich aus dem Jahr 2006 ist der Planbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" sowie der Signatur „Gemeindesaal" und der nachrichtlichen Übernahme „Denkmal" dargestellt. Aufgrund

der geplanten Entwicklung soll der Flächennutzungsplan zukünftig wie die nördlich, östlich und südlich angrenzenden Flächen eine Wohnbaufläche darstellen.

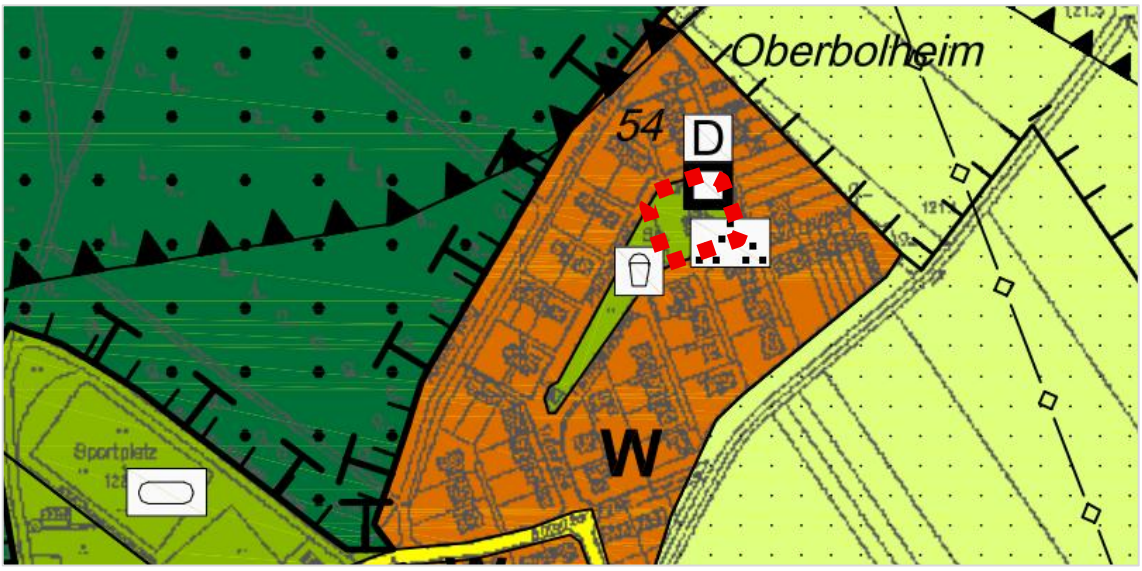


Abb. 3: Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan mit Markierung des Plangebiets
Quelle: Gemeinde Nörvenich

Da der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, ist der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

3.3 Landschaftsplan und Schutzgebiete nach BNatSchG

Im Bereich der Gemeinde Nörvenich wurde bisher kein Landschaftsplan aufgestellt.

Innerhalb des Plangebiets bestehen keine Schutzgebiete. Das Plangebiet befindet sich allerdings in unmittelbarer Nähe (60 m Entfernung) zum Naturschutzgebiet DN-084 „Nörvenicher Wald" sowie dem gleichnamigen FFH-Gebiet DE-5105-302. Die Fläche ist zudem im Kataster schutzwürdiger Biotope (BK-5105-0005, „FFH-Gebiet Nörvenicher Wald südwestliche Teilfläche") eingetragen und stellt einen Biotopverbund (VB-K-5105-009, „Nörvenicher Wald") dar. Bei den Schutzgebieten handelt es sich gemäß Gebietsbeschreibung um ein zusammenhängendes, strukturreiches Waldgebiet im Umfeld des Militärflugplatzes Nörvenich. Der Bereich zwischen dem Plangebiet und den Schutzgebieten ist allerdings bereits baulich in Anspruch genommen. Hier befinden sich die Piethanstraße sowie mehrere Wohngebäude. Direkte Auswirkungen auf die Schutzgebiete sind durch die Planung nicht zu erwarten. Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Düren kann aufgrund der zwischen Plangebiet und FFH-Gebiet liegenden Nutzungen sowie der vorgesehenen Planung auf eine FFH-Vorprüfung verzichtet werden.

Landschaftsschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope und Vogelschutzgebiete sind im näheren Umfeld nicht vorhanden. Das nächste Landschaftsschutzgebiet (LSG-DN-00091, „Landschaftsschutzgebiet im nördlichen Teil des Kreises Düren und in der kreisübergreifenden Indeflur") befindet sich rund 870 m nordöstlich des Plangebiets.

3.4 Derzeitiges Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan H1 aus dem Jahr 1966. Während die angrenzenden Bereiche als allgemeine Wohngebiete festgesetzt wurden, setzt der Bebauungsplan H1 für das Plangebiet selbst ein Sondergebiet für das Bestandsgebäude (hier: Sonderbaufläche, Zweckbestimmung „Kirche“) sowie eine öffentliche Grünfläche für die Außenbereiche fest.

Zukünftig wird für das Plangebiet ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Da der Ursprungsbebauungsplan im Jahr 1966 aufgestellt wurde, wird dieser nicht geändert, sondern ein neuer Bebauungsplan für das Plangebiet aufgestellt. Die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes H1 treten mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes für die Überdeckungsbereiche zurück.



Abb. 4: Auszug aus dem Bebauungsplan H1 aus dem Jahr 1966
Quelle: Gemeinde Nörvenich

4. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

Zur Umsetzung der beschriebenen Planungsabsichten, der geordneten städtebaulichen Entwicklung und Einfügung der Neubebauung in die Umgebung sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO und orientiert sich an der beabsichtigten Entwicklung und der heutigen Prägung der unmittelbaren Umgebung.

Die im WA-Gebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 3, 4 und 5 (Anlagen für Verwaltungen[1], Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden

[1] § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen) ist nur auf selbstständige Anlagen für Verwaltungen anwendbar. Unselbstständige Anlagen für Verwaltungen sind nach den für die Hauptanlage geltenden Zulässigkeitsregeln zu beurteilen. Für den hier festgesetzten Ausschluss von Anlagen für Verwaltungen bedeutet dies, dass lediglich selbstständige Verwaltungsgebäude ausgeschlossen werden, wohingegen untergeordnete, unselbstständige Anlagen für Verwaltungen zulässig sind, sofern die Hauptanlage zulässig ist.

ausgeschlossen, da diese mit der Struktur eines kleingliedrigen, aufgelockerten hochwertigen Wohngebietes in Oberbolheim nicht vereinbar sind. Sie sollten aufgrund der Verkehrsfrequentierung eher an besser geeigneter Stelle im Gemeindegebiet angesiedelt werden und sind daher hier unzulässig. Zudem sind diese Nutzungen aufgrund ihrer großvolumigen Ausdehnung, der auffallenden Gestaltung und des intensiven Verkehrsraufkommens (insbesondere Tankstellen) in diesem durch Wohngebäude geprägten Gebiet zur Wahrung des Ortsbildes unerwünscht.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Höhe der baulichen Anlagen, die Grundflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Diese werden wie folgt festgesetzt:

4.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Zur Begrenzung der Höhenentwicklung wird eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Diese orientiert sich an den Gebäudehöhen der direkten Umgebung, so dass sich die Bebauung städtebaulich in die Umgebung einfügt.

4.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Der äußere bauliche Rahmen der Gebäude im Plangebiet wird durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Diese ergibt sich aus den Bestandsgebäuden in der Umgebung (angrenzende Wohnbebauung), der Lage in einem Wohngebiet sowie den städtebaulichen Zielen zur Straßenraum- und Platzfassung. Es werden maximal zwei Vollgeschosse zugelassen.

4.2.3 Grundflächenzahl, überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend der Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO sowie der Festsetzungen im Ursprungsbebauungsplan für die angrenzenden Wohngebiete wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

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 einer geordneten Bebauung gewährleistet ist.

4.3 Stellplätze

Um ein ungeordnetes Entstehen von Garagen und Carports im Plangebiet zu verhindern, sind Garagen lediglich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO darüber hinaus in den eigens für die Errichtung von Carports festgesetzten Flächen entlang der Straße zulässig. Nicht-überdachte Stellplätze sind allgemein zulässig. Damit wird auch berücksichtigt, dass zur Sicherstellung eines ausreichenden Stellplatzangebots im Bereich des Plangebiets Stellplätze überwiegend auf dem Grundstück unterzubringen sind.

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

Basierend auf den allgemeinen Zielen zum Klima-, Arten- und Umweltschutz werden die folgenden Maßnahmen festgesetzt:

Dachbegrünung

Die Dächer von Hauptbaukörpern mit Flachdächern sind mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu versehen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser- / Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Photovoltaik- und solarthermische Anlagen sind zusätzlich zu der festgesetzten Dachbegrünung möglich. Die gesetzlichen Vorgaben der Landesbauordnung (§ 42a BauO NRW) sind zu beachten. Die Dachfläche unter diesen Anlagen ist vollflächig mindestens extensiv zu begrünen.

Minderung von Lichtemissionen

Bei der Außenbeleuchtung sind Lichtemissionen auf das notwendige Minimum zu reduzieren. Lichtemissionen in die Umgebung müssen v. a. in Richtung von Gehölzen mit potenzieller Funktion als Leitstrukturen für Fledermäuse (Baumreihen entlang der umliegenden Straßen) strikt vermieden werden. Lichtemissionen bzw. Lichtstreuung können durch technische Maßnahmen gemindert werden, z. B. Verwendung von vollabgeschirmten Leuchten oder direktstrahlenden LED-Leuchten mit Linsentechnik. Die Abstrahlwinkel sind gemäß den jeweiligen Erfordernissen zu optimieren.

Nur zulässig sind Leuchten mit „insekten- und fledermausfreundlichem Licht“ mit geringem Blauanteil (Farbtemperatur von 1.600 bis max. 2.700 Kelvin). Bei dauerhafter Beleuchtung ist rotes Licht zu verwenden. Ausnahmen sind aus straßenverkehrsrechtlichen und betrieblichen Gründen nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Düren zulässig.

Die Maßnahme ist notwendig, um Funktionen der Gehölze für den Lebensraumverbund lokaler Fledermausvorkommen aufrecht zu erhalten und mögliche verbotstatbeständliche Störwirkungen zu vermeiden. Mit der Maßnahme werden außerdem Anlockwirkungen auf Insekten reduziert.

Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen

An Neubauten sind die Empfehlungen zur Prävention von Vogelschlag zu beachten. Geeignete Maßnahmen sind die Vermeidung großflächiger Glasfronten, stark spiegelnder Glasflächen und Glaskonstruktionen mit Durchsicht (z.B. Über-Eck-Verglasung), die Verwendung von Scheiben mit geringem Reflexionsgrad sowie das Anbringen von Markierungen (Punkte-, Linienraster), Lamellen oder Vorhängen zur Sichtbarmachung transparenter Glasfronten.

Die Maßnahme dient zur Vermeidung einer möglichen anlagebedingten Erhöhung des Tötungsrisikos für wildlebende Vogelarten.

4.5 Vorschriften zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb des Plangebiets befinden sich einige Bestandsbäume, teilweise mit Stammdurchmessern von 40 bis 60 cm. Die im westlichen Bereich des Grundstücks stehenden, als ökologisch wertvoll eingestuften einheimischen Arten (Linde, Ahorn) werden zum Erhalt festgesetzt. Darüber hinaus wird aus gestalterischen Gründen auch eine hohe Konifere mit etwa 50 cm Stammdurchmesser zum Erhalt festgesetzt.

Auch die nicht zum Erhalt festgesetzten Bäume sollen nach derzeitigem Stand erhalten bleiben. Alle Bestandsbäume befinden sich außerhalb der Baugrenzen. Zur Gewährleistung der größtmöglichen baulichen Flexibilität und da die restlichen Einzelbäume mit Ausnahme einer Linde als einheimische Art nicht als ökologisch erhaltenswert eingestuft wurden, wird auf eine Festsetzung zur Erhaltung der restlichen Bestandsbäume verzichtet. Um eine Verringerung des Grünanteils im Plangebiet zu verhindern, wird festgesetzt, dass bei Überplanung von nicht zum Erhalt festgesetzten Bäumen mit einem Stammdurchmesser von mindestens 50 cm je überplantem Baum als Ersatz mindestens ein neuer Baum (gleicher oder anderer standortgerechter, einheimischer Baumart) im Plangebiet zu pflanzen ist. Die darüber hinausgehenden Regelungen der Baumschutzsatzung der Gemeinde Nörvenich bleiben davon unberührt und sind zu beachten.

4.6 Gestalterische Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 89 BauO NRW sollen die Festsetzungen nach § 9 BauGB ergänzen, um ein homogenes Erscheinungsbild des Baugebietes sowie eine Anpassung an die umgebende Bebauung zu gewährleisten. So wird eine städtebauliche, optische Ordnung gesichert. Dies gilt für:

- Dachformen sowie Dachneigungen: Unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung einerseits und den Zielsetzungen im Plangebiet andererseits (u. a. Nachhaltigkeit) sind sowohl Satteldächer als auch Flachdächer zulässig. Moderne Bauformen, die häufig mit einem Flachdach geplant werden, sind im Plangebiet städtebaulich verträglich und gewollt.
- Werbeanlagen: Um für das Stadtbild störende Werbeanlagen zu vermeiden, sind Werbeanlagen mit beweglichem Licht, Blinklicht oder mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung ausgeschlossen. Zudem sind Werbeanlagen auf die Stätte der Leistung reduziert, sind unterhalb der Traufe anzuordnen und dürfen im Bereich der Fassaden eine Größe von 1,0 m^2 nicht überschreiten.

5. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Im westlichen Teil des Plangebiets verläuft das Bodendenkmal Nörvenich VBD 0090 – römische Straße, dessen Verlauf an mehreren Stellen nachgewiesen ist (vgl. auch Kapitel 6.4). Auch im Zusammenhang mit einem sich etwa 55 m nordöstlich des Plangebiets befindenden weiteren Bodendenkmal (Nörvenich VBD 0091 – römische Trümmerstelle) ist innerhalb des Plangebiets mit Spuren römischer Landnutzung und

Besiedlung zu rechnen. Die Lage des Bodendenkmals wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

6. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN

6.1 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.

Aufgrund der Größe und Lage des Plangebiets sowie der geplanten Festsetzung als allgemeines Wohngebiet ist nicht von einer verkehrlichen Belastung oder erhöhten Lärmemissionen für die Umgebung auszugehen. Die geplanten Nutzungen sind gebietsverträglich. Ebenso sind keine negativen Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten.

Ferner ist darauf hinzuweisen, dass sich das Plangebiet – wie die gesamte Wohnbebauung in der Umgebung – im Bereich militärischen Luftverkehrs befindet und daher mit Lärm- und Abgasimmissionen zu rechnen ist. Da diese Immissionen lediglich temporär sind und im Gemeindegebiet seit langem bekannt sind, werden diese für die Planung als vertretbar eingestuft.

6.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung / Bedürfnisse von Senioren

Die Planung schafft die Voraussetzung von barrierefreiem, seniorengerechtem Wohnraum innerhalb des bebauten Ortsteils.

Die Bauleitplanung trägt den sich wandelnden Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung. Angesichts des demographischen Wandels steigt der Bedarf an barrierefreiem, altersgerechtem Wohnraum mit integrierten Versorgungs- und Betreuungsangeboten kontinuierlich an. Durch die Schaffung von Seniorenwohnungen ggf. in Verbindung mit einer Pflegedienstzentrale wird ein bedarfsgerechtes Wohn- und Betreuungskonzept umgesetzt, das selbstbestimmtes Wohnen im Alter ermöglicht und gleichzeitig auf kurze Wege zu Pflege- und Unterstützungsleistungen setzt. Damit wird nicht nur die Lebensqualität älterer Menschen verbessert, sondern auch die soziale Durchmischung sowie die generationenübergreifende Entwicklung im Quartier gefördert.

6.3 Städtebauliches Umfeld / Nutzungen / Ortsbild

Negative Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld und die bestehenden Nutzungen sind nicht zu erwarten. Die vorgesehene Nutzung ist wohngebietsverträglich und fügt sich optisch in das bereits bestehende Wohngebiet im Umfeld ein.

Durch die Planung wird ein Bestandsgebäude und eine verhältnismäßig kleine Wiesenfläche überplant, so dass sich die Auswirkungen auf das Ortsbild in Grenzen

halten. Auf dem Grundstück stehende Bestandsbäume sollen nach derzeitigem Stand erhalten bleiben. Sollten einzelne Bäume gefällt werden müssen, sind diese auf dem Grundstück zu ersetzen, so dass das Grundstück auch zukünftig weiterhin durchgrünt sein wird. Die Festsetzungen (insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung sowie die genannten Ersatzpflanzungen) gewährleisten eine verträgliche Einpassung der Neubebauung in das bestehende Ortsbild.

6.4 Denkmal- und Bodendenkmalpflege / Baukultur

Baudenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereichs befand sich ein Baudenkmal mit der Bezeichnung „Sakraler Raum im Antoniushaus", das 1985 in die Denkmalliste der Gemeinde Nörvenich eingetragen wurde. Zudem wurde ein Ehrenmal aus Alt-Oberbolheim neben den Eingang des Antoniushauses versetzt. Eigentümer des Grundstücks war in dieser Zeit die Kirche. Mit Verkauf und Übergabe des Grundstücks an neue Eigentümer wurden der sakrale Raum und das Ehrenmal durch den vorherigen Eigentümer entnommen. Somit befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches keine Baudenkmäler mehr. Belange des Denkmalschutzes werden somit in Bezug auf Baudenkmäler nicht berührt.

Bodendenkmäler

Innerhalb des Plangebiets verläuft das Bodendenkmal Nörvenich VBD 0090 – römische Straße. Dabei handelt es sich um eine römische Straße, deren Verlauf an mehreren Stellen u. a. durch Luftbilder oder Reliefkarten nachgewiesen ist. Ungefähr 55 m nordöstlich des Plangebiets befindet sich zudem ein weiteres Bodendenkmal (Nörvenich VBD 0091 – römische Trümmerstelle). Hier wurden zahlreiche römische Keramikscherben aufgelesen, die auf die Existenz einer römischen Ansiedlung schließen lassen. Die beiden Bodendenkmäler belegen somit eine intensive römische Landnutzung des Plangebiets bzw. dessen unmittelbaren Umgebung.

Es ist zu erwarten, dass sich innerhalb des Plangebiets Spuren der römischen Landnutzung und Besiedlung erhalten haben. Insbesondere ist davon auszugehen, im Boden auf Reste der römischen Straße zu stoßen. Dabei kann es sich beispielsweise um den Straßenkörper selbst sowie um straßenbegleitende Gräben mitsamt ihrer Verfüllung und darin enthaltenen Funden handeln. Darüber hinaus ist im Plangebiet aufgrund der unmittelbaren Lage zwischen römischer Straße und Ansiedlung von der Präsenz von Gräbern auszugehen, von denen sich im Boden beispielsweise Grabgruben, Einfassungen, menschliche Überreste oder Beigaben wie Keramik oder Schmuck erhalten haben könnten.

Das Bodendenkmal wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen (vgl. auch Kapitel 5). Um den Belangen des Bodendenkmalschutzes ausreichend Rechnung zu tragen, ist im Vorfeld des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens eine archäologische Sachverhaltsermittlung durchzuführen. Umfang und Durchführung der Untersuchung sind mit der Unteren Denkmalbehörde bzw. dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland abzustimmen. Die erforderlichen Untersuchungen sind rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten durchzuführen.

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 in 52385 Nideggen unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer bzw. die Eigentümerin, die Person, die das Grundstück besitzt, der Unternehmer bzw. die Unternehmerin und der Leiter bzw. die Leiterin der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen.

6.5 Umweltschutz, Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft

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

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB nur in geringem Maße berührt. Die Überplanung umfasst lediglich eine kleine Rasenfläche sowie ein bestehendes Gebäude. Der vorhandene Baumbestand bleibt nach derzeitigem Stand vollständig erhalten und wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Im Falle einer Überplanung von nicht zum Erhalt festgesetzten Bäumen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Potenzielle Auswirkungen beschränken sich daher auf die Überplanung des Bestandsgebäudes und der Rasenfläche. Das Ergebnis der Artenschutzprüfung ist untenstehend dokumentiert. Verbotstatbestände sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima sind aufgrund der geringen Größe des Plangebiets nur in sehr begrenztem Maße vorhanden und somit nicht erheblich.

Durch die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung fügt sich die Planung optisch in das durch Wohnbebauung geprägte Gebiet ein, so dass nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu rechnen ist.

In unmittelbarer Umgebung des Plangebiets befindet sich mit dem Nörvenicher Wald ein Naturschutz- und FFH-Gebiet. Aufgrund der zwischen Plangebiet und Schutzgebieten liegenden Wohnbebauung sowie durch die geplante Nutzung im Plangebiet, die sich in das bestehende Wohngebiet einfügt, sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgebiete zu erwarten. Landschaftsschutzgebiete, Vogelschutzgebiete und sonstige Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes. Gesetzlich geschützte Biotope liegen für das Plangebiet nicht vor.

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

Das Plangebiet liegt nicht im angemessenen Sicherheitsabstand oder 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.

6.5.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

Ein Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB ist im vorliegenden Verfahren nicht erforderlich. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit entfällt die Pflicht zur Durchführung einer naturschutzrechtlichen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung.

Die übrigen umwelt- und naturschutzrechtlichen Anforderungen, insbesondere der Artenschutz nach § 44 BNatSchG sowie Belange des Klima- und Immissionsschutzes, bleiben hiervon unberührt und werden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.

6.5.3 Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde im Jahr 2025 die gesetzlich vorgeschriebene Artenschutzprüfung der Stufe 1 (ASP I) durchgeführt. Die Zusammenstellung potenziell betroffener planungsrelevanter Arten erfolgt auf Grundlage von Angaben der Informationssysteme des LANUV NRW (insbesondere Messtischblatt-bezogene Zusammenstellung der planungsrelevanten Arten), weiteren Angaben zu Artvorkommen (v. a. Angaben der Biologischen Station im Kreis Düren) sowie einer aktuellen Bestandsaufnahme der Lebensraumausstattung im Plangebiet und Umfeld (Ortsbegehung im Oktober 2025). Die ergänzte Auswahl planungsrelevanter Arten für den MTB-Quadranten, in dem der Betrachtungsraum liegt, enthält 13 Fledermausarten, 36 Vogelarten und 3 Amphibienarten.

Für den Betrachtungsraum werden mehrere **Fledermausarten** als potenziell vorkommend eingestuft. Der an Oberbolheim angrenzende Nörvenicher Wald ist ein möglicher Vorkommensbereich und Quartiergebiet von Waldfledermäusen. Nachgewiesen ist hier laut Informantenangaben die Bechsteinfledermaus, mit Vorkommen weiterer waldtypischer Arten ist zu rechnen. Im Siedlungsbereich von Oberbolheim ist mit Quartiermöglichkeiten für Gebäudefledermäuse wie Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus zu rechnen, weiterhin mit einer Nutzung als Nahrungshabitat durch siedlungs- und waldtypische Arten. Nach Erkenntnissen der Ortsbegehung weisen das Gebäude und der Baumbestand im Plangebiet keine Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse auf. Vorhabenbedingt kommt es somit weder zu Gefährdungen von in Quartieren ruhenden Fledermäusen noch zu Verlusten von Quartieren als Fortpflanzungs-/Ruhestätten. Die Flächeninanspruchnahme durch die geplante Bebauung im 0,2 ha großen Plangebiet ist vergleichsweise kleinflächig und führt nicht zu einem Verlust möglicher essenzieller Nahrungshabitate für Fledermäuse. Falls im Vorhabenbereich Baustellenbeleuchtungen und/oder dauerhafte Außenbeleuchtungen installiert und betrieben werden sollen, sind Verstärkungen von Lichtemissionen und damit einhergehende Beeinträchtigungen von Fledermauslebensräumen in der Umgebung denkbar. Zur Vermeidung diesbezüglicher Auswirkungen sind geeignete Maßnahmen vorzusehen, um Lichtemissionen wirksam zu begrenzen. Bei

Berücksichtigung solcher Maßnahmen können potenziell verbotstatbeständliche Störungen ausgeschlossen werden.

Mögliche Betroffenheiten von im Untersuchungsgebiet potenziell vorkommenden planungsrelevanten Vogelarten werden wie folgt bewertet:

Mehlschwalbe und **Star** könnten in der Ortslage von Oberbolheim vorkommen. Das Gebäude im Plangebiet bietet keine Möglichkeiten für Brutansiedlungen. Bruten sind aber an Gebäuden im Umfeld des Plangebietes denkbar. Im Falle von Brutvorkommen in der Umgebung sind angesichts der geringen Störempfindlichkeit der Arten keine Beeinträchtigungen durch das geplante Vorhaben zu erwarten, die zur Erfüllung von Schädigungs- oder Störungstatbeständen führen könnten.

Baumfalke, Baumpieper, Bluthänfling, Feldsperling, Habicht, Kleinspecht, Mäusebussard, Mittelspecht, Nachtigall, Pirol, Schwarzspecht, Sperber, Star, Steinkauz, Turmfalke, Turteltaube, Waldkauz, Waldohreule, Weidenmeise, Wespenbussard sind mögliche Brutvogelarten im Umfeld des Vorhabenbereiches, im Nörvenicher Wald sowie in/an weiteren Gehölzbeständen randlich bzw. in der Umgebung von Oberbolheim. Mögliche Lebensräume unterliegen bereits Auswirkungen siedlungstypischer Nutzungen, so dass davon auszugehen ist, dass dort vorhandene Vorkommen entweder wenig empfindlich gegenüber anthropogenen, siedlungstypischen Störwirkungen sind oder sich an solche gewöhnt haben. Für die Arten dieser Gruppe sind insgesamt keine Beeinträchtigungen durch Störwirkungen zu erwarten, die zu Funktionsverlusten von Brutplätzen bzw. Revieren als Fortpflanzungs-/Ruhestätten oder zu Beeinträchtigungen der jeweiligen Lokalpopulationen führen könnten. Schädigungs- und Störungstatbestände treten somit nicht ein.

Feldlerche, Grauammer, Kiebitz, Rebhuhn, Schwarzkehlchen, Wachtel, Wiesenpieper, Rauchschwalbe, Schleiereule, Steinkauz

Diese Arten könnten theoretisch als Brutvögel in Acker- und Grünlandbereichen bzw. an einer Hofanlage in der Umgebung von Oberbolheim vorkommen. Zwischen dem Vorhabenbereich und den möglichen Lebensräumen bestehen keine Sichtbeziehungen. Vorhabenbedingt sind keine Störwirkungen zu erwarten, die zu Beeinträchtigungen von evtl. im Umfeld vorhandenen Bruten bzw. Revieren und zur Erfüllung von Schädigungs- und Störungstatbeständen führen könnten.

Rostgans und **Silberreiher** werden als potenzielle Gastvögel im Betrachtungsraum eingestuft. Im Zuge der Realisierung des geplanten Vorhabens sind keine Verluste von Nahrungshabitaten oder Störwirkungen zu erwarten, die artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auslösen könnten.

Zusammenfassend ist davon auszugehen, dass für im Betrachtungsraum potenziell vorkommende planungsrelevante Arten keine artenschutzrechtlich relevanten Betroffenheiten eintreten, wenn folgende Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden:

- Vermeidung eingriffsbedingter Gefährdungen von Vogelindividuen (Jungvögeln), Eiern und bebrüteten Nestern durch Durchführung von Fällungs- bzw. Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeit (Durchführung im Zeitraum 1.10. bis 28.2.).

- Wirksame Reduzierung von Lichtemissionen durch Außenbeleuchtungen sowie (falls im Rahmen der Bauarbeiten vorgesehen) durch Baustellenbeleuchtung.

Als weitere allgemeine Vermeidungsmaßnahmen werden der Erhalt von Gehölzen im Plangebiet und die Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen am geplanten Neubau dringend empfohlen.

6.6 Boden / Baugrund / Grundwasser

6.6.1 Erdbebengefährdung

Das Plangebiet befindet sich in der **Erdbebenzone 3** mit der **Untergrundklasse S**, gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein–Westfalen (Juni 2006).

6.6.2 Bergbau / Grundwasserabsenkung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Horrem 45“. Rechtsnachfolgerin der Eigentümerin dieses verliehenen Bergwerksfeldes ist die RWE Power AG. Nach den derzeitig vorliegenden Unterlagen ist im Planbereich kein Abbau von Mineralien urkundlich dokumentiert.

Das Plangebiet ist durch großflächige Grundwasserabsenkungen geprägt. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb des Braunkohlentagebaus, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet 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 sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

6.6.3 Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 bis 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet. Daher ist eine Überprüfung des Plangebiets auf das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Beim Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln sind die Erd- / Bauarbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und das Ordnungsamt der Gemeinde Nörvenich, die nächste Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen (Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc.) wird zusätzlich eine Bohrlochdetektion empfohlen.

6.6.4 Altlasten

Das Vorkommen von Altlasten ist derzeit nicht bekannt.

6.7 Mobilität und Verkehr

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Ortsteils Oberbolheim in der Gemeinde Nörvenich. Das Plangebiet ist von drei Seiten durch Verkehrsflächen erschlossen. Nördlich befindet sich die Piethanstraße, östlich die Fuchsgasse und südlich der Termelinesweg. Die Piethanstraße und der Termelinesweg gehen ca. 130 m südwestlich des Plangebiets in die Triftstraße über, die dann wiederum 200 m südlich in die Landesstraßen L 495 und L 263 mündet. Über diese Straßen ist das Plangebiet sowohl gut an den Hauptort Nörvenich als auch an regionale und überregionale Ziele angebunden. Erhebliche verkehrliche Auswirkungen, die zu einer Minderung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts L 495 / L 263 führen könnten, sind aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und der daraus hervorgehenden beschränkten baulichen Möglichkeiten sowie unter Berücksichtigung der früheren Verkehre durch die Vornutzung des Bestandsgebäudes (kirchliche Zwecke, Bürgersaal) nicht zu erwarten.

Die nächste Bushaltestelle („Nörvenich Oberbolheim", Linie 212) befindet sich rund 350 m südwestlich des Plangebiets und ist fußläufig in rund fünf Minuten erreichbar. Über die Oberbolheimer Straße lässt sich der Hauptort Nörvenich schnell fußläufig und mit dem Fahrrad erreichen.

6.8 Ver- und Entsorgung

Aufgrund der Lage des Plangebiets inmitten eines Wohngebiets und der durch das Bürgerhaus bereits vorhandenen baulichen Nutzung des Plangebiets ist die Versorgung des Plangebiets gesichert. Auch die erforderlichen Anschlüsse für Entsorgung sind bereits vorhanden.

Die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgt im Trennsystem in das bestehende Kanalnetz. Kapazitätsengpässe sind nicht zu erwarten.

6.9 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.

Als Maßnahme zum Klimaschutzes ist hier insbesondere die Begrenzung der Flächenversiegelung zu nennen. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet zentral im Ortsteil Oberbolheim und ist daher gut zu Fuß und mit dem Fahrrad erreichbar (Stadt der kurzen Wege). Innerhalb von 800 m Entfernung gibt es drei Lebensmittelmärkte.

Als Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel sind die Festsetzungen zur Begrünung – Erhaltung von Bestandsbäumen sowie Dachbegrünung – zu nennen, die einer thermischen Belastung entgegenwirken. Zudem trägt die Begrünung des Plangebiets dazu bei, dass klimaschädliches CO_2 gebunden wird. Ebenso werden Freiflächengestaltung und Gebäudeplanungen nach dem Grundsatz klimapositiv entwickelt, die allerdings nur beschränkt durch Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt werden können.

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

Das Plangebiet liegt aufgrund der Lage abseits größerer Fließgewässer nicht innerhalb des gefährdeten Bereichs der Hochwasserrisiko- und Hochwassergefahrenkarten für das Land NRW.

Es befindet sich somit nicht innerhalb eines Risikogebiets im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG. Das nächstgelegene klassifizierte Gewässer ist der Neffelbach, der rund 700 m südwestlich des Plangebiets verläuft und als mittleres Fließgewässer klassifiziert ist.

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.

Auf der Starkregenhinweiskarte des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (LANUV NRW) werden für das Plangebiet keine Überschwemmungsrisiken durch Starkregen ausgewiesen. In den nördlich, östlich und südlich angrenzenden Bestandsstraßen werden jedoch bei extremen Starkregenereignissen (90 mm/h) Wassertiefen bis 30 cm bzw. vereinzelt bis 50 cm simuliert. Folgende Flächen sind in extremen Ereignissen davon betroffen:

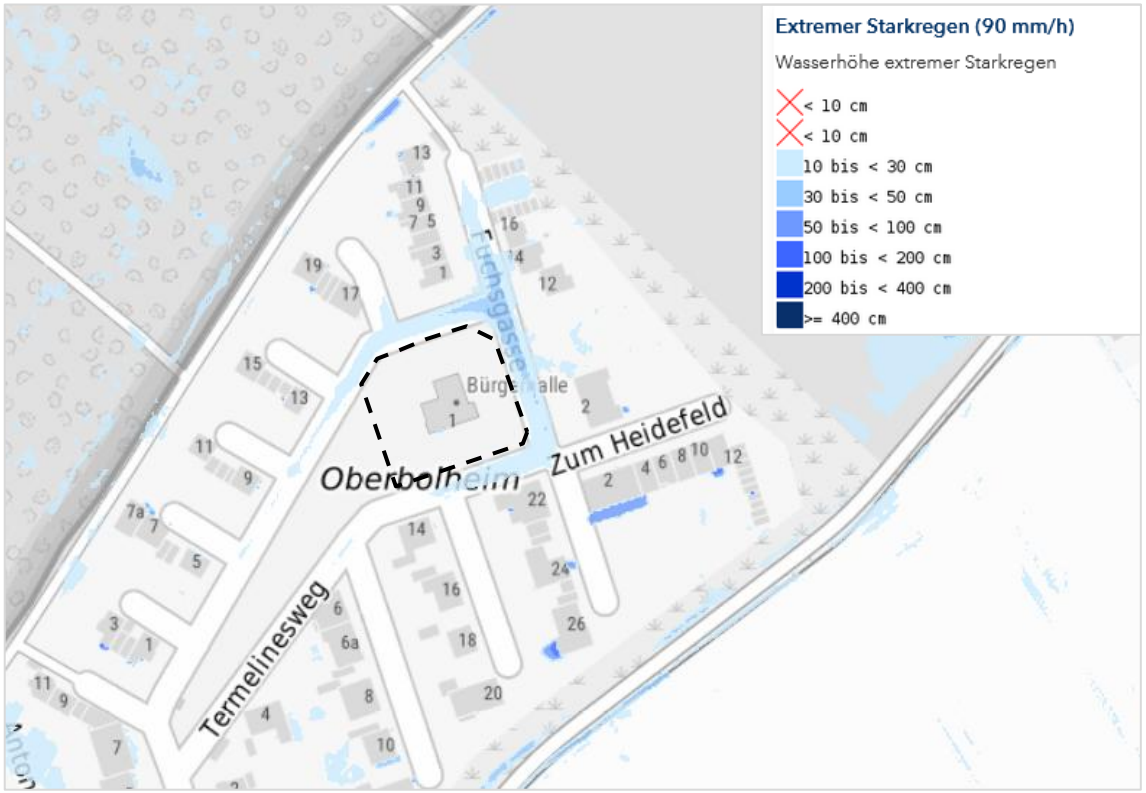


Abb. 5: Starkregenhinweiskarte für NRW des BKG, extremer Starkregen 90 mm / h
Quelle: Landesamt für Natur, Umwelt, und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen

6.11 Sachgüter

Durch die Planung werden ein ehemaliges Bürgerhaus sowie private Grünflächen überplant. Da das Bürgerhaus bereits seit längerem nicht mehr existiert und eine Wiedernutzung zu diesem Zweck nicht vorgesehen ist, sind Sachgüter durch die Planung nicht unmittelbar betroffen.

7. FLÄCHENBILANZ

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,2 ha, die zukünftig als allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird.

8. ANLAGEN

- Artenschutzprüfung Stufe I, Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Guido Beuster, Erkelenz, November 2025

Nörvenich und Aachen, im November 2025 und März 2026