Gemeinde Nörvenich
Der Bürgermeister
HSG: 60
Sachbearbeiter: Daniel Pape

Vorlagen-Nr.: 91/2026
(Legislaturperiode 2025-2030)
vom 07.09.2026

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 „Hochkirchen-Nord“ –OT Hochkirchen– (Bauturbo)

I. Haushaltsmäßige Auswirkungen

Die Vorlage berührt nicht den Etat

II. Sachdarstellung: (bisherige Erläuterungen)

Mit Datum vom 24.07.2026 stellt die Bauherrenschaft eine Bauvoranfrage zum Neubau von zwei Mehrfamilienwohnhäusern in der Gemarkung Hochkirchen, Flur 5, Flurstück 11, gelegen Nachtigallenweg.

Der Kreis Düren bittet mit Schreiben vom 06.08.2026 die Gemeinde Nörvenich um Zustimmung nach § 36a BauGB zur Errichtung der zwei Mehrfamilienwohnhäuser in Verbindung mit Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Hochkirchen – Nord.

In den Antragsunterlagen wird die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Überschreitung der überbaubaren Fläche beantragt.

Der Bauantrag und Lageplan sowie ein Auszug aus dem Bebauungsplan sind der Vorlage beigefügt.

Durch die Neufassung des § 31 Abs. 3 BauGB wird im Geltungsbereich eines Bebauungsplans durch erweiterte Befreiungen von B-Plan-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 der Planungsunterlagen kann festgestellt werden, dass die gewünschten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Hochkirchen-Nord im Hinblick auf die Überschreitung der überbaubaren Fläche der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung entspricht und auch unter der Würdigung nachbarrechtlicher Interessen und den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

III: Beschlussvorschlag:

Der Haupt,- Finanz und Umweltausschuss des Rates der Gemeinde Nörvenich beschließt, der Bauvoranfrage zum Neubau von zwei Mehrfamilienwohnhäusern in der Gemarkung Hochkirchen, Flur 5, Flurstück 11, gelegen Nachtigallenweg, im Hinblick auf die Überschreitung der überbaubaren Fläche und somit entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entsprechen.

Die gemeindliche Zustimmung nach § 36a Abs. 1 BauGB wird erteilt.

Alternativer Beschlussvorschlag:

Der Haupt,- Finanz und Umweltausschuss des Rates der Gemeinde Nörvenich beschließt, der Bauvoranfrage zum Neubau von zwei Mehrfamilienwohnhäusern in der Gemarkung Hochkirchen, Flur 5, Flurstück 11, gelegen Nachtigallenweg, im Hinblick auf die Überschreitung der überbaubaren Fläche und somit entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zu entsprechen.

Die gemeindliche Zustimmung nach § 36a Abs. 1 BauGB wird versagt.