Gemeinde Nörvenich
Der Bürgermeister
HSG: 60
Sachbearbeiter: Daniel Pape

Vorlagen-Nr.: 89/2026
(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 Zulässigkeit eines Bauvorhabens im Außenbereich nach § 246e Abs.3 BauGB angrenzend an den Innenbereich im Ortsteil Pingsheim (Bauturbo)

I. Haushaltsmäßige Auswirkungen

Die Vorlage berührt nicht den Etat

II. Sachdarstellung: (bisherige Erläuterungen)

Mit Datum vom 19.08.2026 wurde bei der Gemeindeverwaltung eine Anfrage per Mail zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 27 Wohneinheiten und 16 Stellplätzen in der Gemarkung Pingsheim, Flur 3, Flurstück 486, gelegen Duventhaler Weg.

Die Zulässigkeit dieses Bauvorhabens im Außenbereich, angrenzend an den Innenbereich, wird nach § 246e Abs.3 BauGB bewertet.

Der Lageplan und die Planungsunterlagen sind der Vorlage beigefügt.

Der § 246e Abs. 3 BauGB ist für ein Bauvorhaben anzuwenden, das im räumlichen Zusammenhang mit Flächen steht, die nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen sind.

Ein räumlicher Zusammenhang besteht bei solchen Vorhaben, die sich nahtlos an Gebiete der §§ 30 und 34 BauGB anschließen, von bestehenden Erschließungsanlagen aber auch von infrastruktureller Anbindung profitieren. Ab einer Entfernung von 100 m vom bestehenden Siedlungsbereich geht man nicht mehr vom Vorliegen eines räumlichen Zusammenhangs aus.

Nach Prüfung der Planungsunterlagen kann festgestellt werden, dass ein räumlicher Zusammenhang nach § 246e Abs. 3 BauGB (siehe auch Lageplan) besteht. Des weiteren entspricht das Bauvorhaben auch den Vorstellungen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung und ist auch unter der Würdigung nachbarrechtlicher Interessen und den öffentlichen Belangen vereinbar. Allerdings wird bei 27 Wohneinheiten ein Stellplatznachweis von 20 Stellplätzen gefordert, um eine Überfrachtung des öffentlichen Raums und die Schaffung einer angespannten Parksituation im Umgebungsbereich der Bebauung zu vermeiden.

Der Antragssteller hat 16 Stellplätze nachgewiesen. In der Planungsunterlagen wird dies dadurch begründet, dass bei 22 **geförderten** Wohneinheiten mit einem Faktor von 0,5 nach der BauO NRW 11 Stellplätze herzustellen sind. Weitere freifinanzierte 5 Wohneinheiten wurden mit dem Faktor 1,0

für den Stellplatznachweis begründet.

Der Rat der Gemeinde Nörvenich hat sich in den neu beschlossenen Bebauungsplänen grundsätzlich für einen Faktor von 1,5 pro Wohneinheit ausgesprochen, um den bereits heute in den Orten herrschenden Parkdruck nicht noch zu verschlimmern.

Bei 27 Wohneinheiten mit Faktor 1,5 müsste der Antragssteller insgesamt 41 Stellplätze nachweisen. Ob er dazu bereit wäre, oder ob dies ausschlaggebend dafür wäre, das Bauvorhaben zurückzunehmen, ist unbekannt.

III: Beschlussvorschlag:

Der Haupt-, Finanz- und Umweltausschuss des Rates der Gemeinde Nörvenich beschließt, dem Antragsteller eine positive Rückmeldung zum geplanten Bauvorhabe zu geben. Der Antragssteller soll aufgefordert werden eine Bauvoranfrage/ Bauantrag beim Bauordnungsamt des Kreises Düren einzureichen. Die finalen Bauantragsunterlagen mit einem Stellplatznachweis in Höhe von _____ Stellplätzen (wird im Ausschuss festgelegt) werden dann erneut vorgelegt.

Alternativer Beschlussvorschlag:

Der Haupt-, Finanz- und Umweltausschuss des Rates der Gemeinde Nörvenich beschließt, dem Antragsteller keine positive Rückmeldung zum geplanten Bauvorhaben zu geben. Das geplante Bauvorhaben entspricht nicht den Vorstellungen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung der Gemeinde Nörvenich und ist auch unter der Würdigung nachbarrechtlicher Interessen nicht vereinbar.

Das geplante Bauvorhaben wird abgelehnt.