Gemeinde Nörvenich

Baugebiet „Auf der Hardt“ - 2. Änderung

Bebauungsplan

Begründung zum Änderungsverfahren

Stand: Juli 2026



BKR AACHEN
NOKY & SIMON

Stadtplaner, Umweltplaner, Landschaftsarchitekt
Kirberichshofer Weg 6 52066 Aachen Tel. 0241/470580 Fax 4705815

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung 1

2. Geltungsbereich der 2. Änderung 2

3. Inhalte der 2. Änderung 3

4. Auswirkungen der Planung 3

4.1 Städtebauliche Auswirkungen 3

4.2 Hinweise zur Entwässerung 3

4.3 Umweltauswirkungen 3

5. Nachrichtliche Übernahmen 3

5.1 Kabelschutzrohranlage mit einliegenden Lichtwellenleiter (LWL-KSR-Anlage) 3

Abbildungen

Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich der 2. Änderung (roter Umriss) des Bebauungsplans Nörvenich G45 „Auf der Hardt“ – Hauptort Nörvenich – (schwarzer Umriss). 2

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der rechtskräftige Bebauungsplan G45 „Auf der Hardt“ – Hauptort Nörvenich – in der Gemeinde Nörvenich sieht in seinem Geltungsbereich Wohnbauflächen vor, die der Schaffung von Wohnungen für unterschiedliche Nachfragegruppen dienen. Neben Gebieten für Einfamilienhäuser wurden mit dem Bebauungsplan Teilbereiche planerisch für die Entwicklung von Mehrfamilienhäusern unterschiedlicher Prägungen vorbereitet. Planungsrechtlich werden diese Bereiche für Mehrfamilienhäuser über die festgesetzten Gebiete WA 1, WA 1a und WA 6 gesichert. Eine erste Änderung des Bebauungsplans erfolgte im Jahr 2022. Die Änderung umfasste textliche Ergänzungen zum Maß der baulichen Nutzung im WA1.

Auf dem Flurstück 293, Flur 29, Gemarkung Nörvenich innerhalb des WA 1a soll nun im Rahmen des sozialen bzw. geförderten Wohnungsbau zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Um das Projekt realisieren zu können, ist es notwendig, die zur Erfüllung des Stellplatznachweises erforderlichen Stellplätze, entgegen der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplans, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche planungsrechtlich zu ermöglichen.

Das städtebauliche Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplans ist, eine wirtschaftlich tragfähige Entwicklung von Wohnraum auch unter Berücksichtigung veränderter Rahmenbedingungen zu ermöglichen. Die Realisierung dieses Wohnungsbauprojektes fördert die gewünschte soziale Durchmischung im Vicus-Quartier und schafft zusätzlichen bezahlbaren Wohnraum in Nörvenich.

Durch die Änderung werden die Grundzüge des ursprünglichen Bauleitplans nicht wesentlich berührt (siehe Kapitel 3). Für das Vorhaben besteht zudem keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 UVPG oder nach Landesrecht. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

Vor diesem Hintergrund soll die 2. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Hardt“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen. Die Gemeinde Nörvenich macht gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der Möglichkeit Gebrauch, auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zu verzichten.

Es wird zudem von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen.

2. Geltungsbereich der 2. Änderung

Der Geltungsbereich der zweiten Änderung bezieht sich ausschließlich auf das Baufeld WA 1a. Alle anderen Flächen des Plangebiets bleiben von der Änderung unberührt. Die Änderung umfasst eine Fläche von rund 1.541 m² und ist nachfolgend dargestellt.

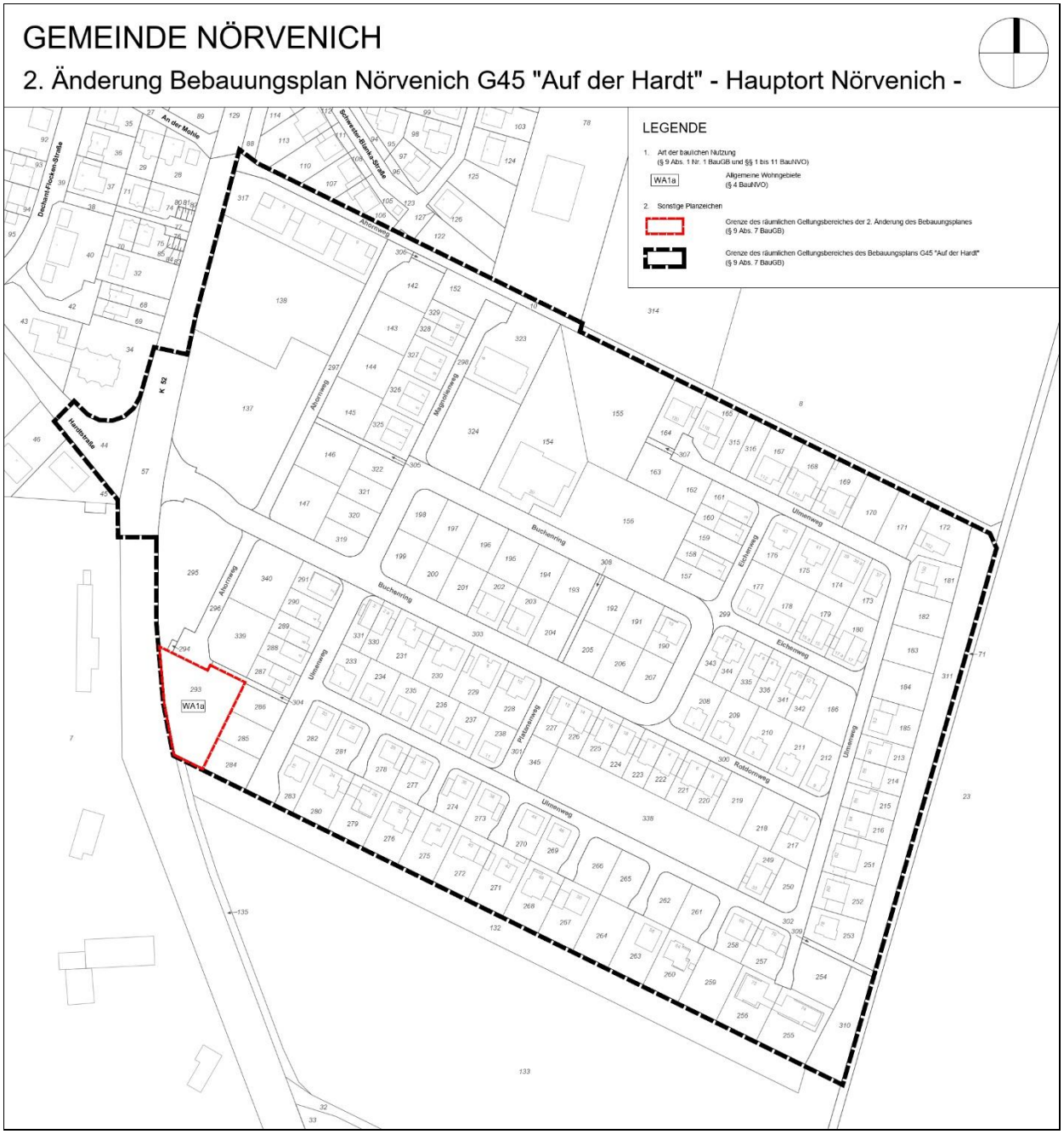


Abbildung 1: *Räumlicher Geltungsbereich der 2. Änderung (roter Umriss) des Bebauungsplans Nörvenich G45 „Auf der Hardt“ – Hauptort Nörvenich – (schwarzer Umriss).*

Kartengrundlage: Geobasis NRW 2025. Gemeinde Nörvenich.

3. Inhalte der 2. Änderung

Die Änderung umfasst ausschließlich textliche Ergänzungen bezüglich des allgemeinen Wohngebiets WA 1a. Zeichnerische Änderungen werden nicht vorgenommen. Die bisherige Textfestsetzung Ziffer 5 (Stellplätze und Garagen) wird textlich dahingehend angepasst, dass Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

Mit der Textergänzung wird sichergestellt, dass zur Entwicklung von Wohnraum in dem allgemeinen Wohngebiet WA 1a die Option geschaffen wird, Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche anzulegen. Eine Änderung der Regelung zur Grundflächenzahl erfolgt dabei nicht.

Hiermit wird dem städtebaulichen Ziel Rechnung getragen, die Entwicklung von sozialen bzw. gefördertem Wohnungsbau an dieser Stelle planerisch zu unterstützen. Auf diese Weise soll die wirtschaftliche Entwicklung von Wohnraum, unter sich verändernden Rahmenbedingungen, ermöglicht werden.

4. Auswirkungen der Planung

4.1 Städtebauliche Auswirkungen

Da die Änderung lediglich für ein Grundstück am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches des aktuell gültigen Bebauungsplans G45 "Auf der Hardt" – Hauptort Nörvenich – erfolgt, ist nicht mit wesentlichen Auswirkungen auf das Stadtbild zu rechnen.

4.2 Hinweise zur Entwässerung

Da die Regelung zur GRZ im Vergleich zur 1. Änderung des Bebauungsplans nicht verändert wird, ist nicht von wesentlichen Auswirkungen auf die Entwässerung des Grundstücks auszugehen.

4.3 Umweltauswirkungen

Da die Regelung zur GRZ im Vergleich zur 1. Änderung des Bebauungsplans nicht verändert wird und da es sich bei der 2. Änderung lediglich um eine punktuelle Änderung handelt, ist von keinen weitergehenden Umweltauswirkungen durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nörvenich G45 „Auf der Hardt“ – Hauptort Nörvenich – auszugehen.

5. Nachrichtliche Übernahmen

5.1 Kabelschutzrohranlage mit einliegenden Lichtwellenleiter (LWL-KSR-Anlage)

Zum Zeitpunkt der 1. Änderung des Bebauungsplans lag die Planung einer Kabelschutzrohranlage (LWL-KSR-Anlage) westlich des Plangebiets vor. Diese lag außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans. Nach Angaben des Eigentümers der LWL-KSR-Anlage ist beiderseits der Leitungsachse ein jeweils 1 m breiter Schutzstreifen zu sichern, dessen Mitte mit der Leitungsachse übereinstimmt. Eine Überbauung der LWL-KSR-Anlage einschließlich des Schutzstreifens ist nicht zulässig.

Im Zuge der Verlegung der Leitung wurde diese in ihrer Lage geringfügig verschoben. Aufgrund des nunmehr tatsächlichen Leitungsverlaufs reicht der Schutzstreifen der Leitung teilweise in

geringfügigem Maße in den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans hinein (vgl. Anlage). Die nachrichtliche Übernahme des Schutzstreifens kann im Rahmen der vorliegenden 2. Änderung nur insoweit erfolgen, wie sie den Änderungsbereich betrifft. Im Übrigen bleibt die bestehende Rechtslage von der fehlenden Darstellung im übrigen Plangebiet unberührt.

Baugrenzen sind von dem Schutzstreifen nicht betroffen. Der Schutzstreifen ist u. a. bei eventueller Überschreitung von Baugrenzen mit Tiefgaragen, bei der Anlage von Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder bei Baum- oder Strauchpflanzungen zu beachten.

Für den Fall, dass Auflagen nicht eingehalten werden können und evtl. Anpassungsmaßnahmen an der KSR-Anlage erforderlich sind, ist vor Baubeginn zur weiteren Abstimmung der Ansprechpartner des Leitungsbetreibers, **Maintenance Management Center (MMC) 0201/3642-17866, https://einweisung.mmc-portal.de**, zwingend zu kontaktieren.