Gemeinde Nörvenich
Der Bürgermeister
HSG: 60 - Gemeindeentwicklung & Denkmalschutz
Sachbearbeiter: Sebastian Görgemanns

Vorlagen-Nr.: 90/2025
(Legislaturperiode 2025-2030)
vom 12.11.2025

Beschlussvorlage

- öffentlicher Teil -

An den
Rat 13.11.2025

Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB

I. Haushaltsmäßige Auswirkungen

Die Vorlage berührt den Etat
☐ ja
☒ nein

Mittel stehen haushaltsrechtlich zur Verfügung
☐ ja, investiv
☐ ja, konsumtiv
☐ nein

II. Sachdarstellung: (bisherige Erläuterungen)

Der Rat der Gemeinde Nörvenich hat in seiner Sitzung am 27.06.2024 auf Antrag der HARENA GmbH, Münstereifeler Strasse 29, 50937 Köln, den Aufstellungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „G 44 – Bahnhofstraße“ – Hauptort Nörvenich - gefasst.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke in der Gemarkung Nörvenich, Flur 41, Flurstücke 4 (teilw.), 5, 6, 55, 59, 75 und 76.

Über den vorgenannten Planungsbereich soll gemäß § 14 BauGB eine Veränderungssperre gelegt werden, sodass Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt, oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen.

Planungsanlass und Entwicklungsziele

Grundsätzliches Ziel der Gemeinde Nörvenich ist es, eine umfassende Nahversorgung am Zentralort zu gewährleisten. Im Sinne der Sicherung und Stärkung des Ortskerns als wesentliches Ziel der Landesplanung und des Integrierten Handlungskonzeptes Masterplan Nörvenich soll der großflächige Einzelhandel langfristig näher an das Zentrum geholt und besser angebunden sowie die Nahversorgung ausgebaut werden.

Für die Bevölkerung des Kernortes ist die Nahversorgung mit Lebensmitteln fußläufig nur eingeschränkt zu erreichen, da großflächige Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme eines Discounters nur im Gewerbegebiet am östlichen Rand des Zentralortes ansässig sind. Darüber hinaus konzentriert sich der örtliche Einzelhandel überwiegend auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Auch das ebenfalls nahversorgungsrelevante Drogeriewarensegment wird

überwiegend nur von den ortsansässigen Lebensmittelmärkten abgedeckt – ein spezialisierter Anbieter ist seit mehreren Jahren nicht vorzufinden.

Durch den geplanten Umzug der Geschäftsstelle der Buir-Bliesheimer Agrargenossenschaft eG in das Gewerbe- und Industriegebiet Gypenbusch, sollen die derzeit am Ortseingang Nörvenich noch in Nutzung befindlichen Betriebsflächen für die Entwicklung eines konzentrierten Einzelhandelsstandortes planerisch gesichert werden.

Vorgesehen ist in erster Linie die Ansiedlung von der Nahversorgung dienenden Einzelhändlern in den Bereichen Lebensmittel, Drogerieartikel und Tiernahrung. Ziel der Planung ist es, einen REWE-Vollsortimenter, zwei Fachmärkte, einen ALDI-Discounter sowie einen Sparkassenservicecontainer zu etablieren.

Zu den städtebaulichen Zielen der Gemeinde zählt neben der genannten Nutzungsentwicklung auch die Neugestaltung des westlichen Ortseingangs Nörvenichs. Der heutige Ortseingang weist städtebauliche Defizite auf. Obwohl die Gemeinde sich bemüht mit der Gestaltung des Kreisverkehres einen positiven Eindruck zu erzeugen, wird dieser jedoch in seiner Wirkung von den dominanten Gebäuden der Agrargenossenschaft völlig überprägt. Die großen Beton-Silo-Gebäude sind aus weiter Ferne wahrnehmbar und hinterlassen keinen einladenden Eindruck. Die Neugestaltung des Areals bietet der Gemeinde die Chance schon auf Ebene der Bauleitplanung durch entsprechende Festsetzungen die Rahmenbedingungen für die Entwicklung eines attraktiven und einladenden Ortseinganges zu schaffen.

Parallel zu den genannten Konzeptplanungen werden und wurden Abstimmungen mit der Bezirksregierung hinsichtlich der Einzelhandelsentwicklung Nörvenichs sowie Gespräche mit potenziell an einer Ansiedlung interessierten Unternehmen geführt.

Die Abstimmung mit der Bezirksregierung hat u.a. ergeben, dass mit Blick auf die Tragfähigkeit von zusätzlichen Einzelhandelsnutzungen in Nörvenich lediglich eine Verlagerung bereits bestehender Angebote aus dem Gewerbegebiet möglich ist. Vor diesem Hintergrund ist die Umsiedlung der dort ansässigen Märkte auf das Gelände der Buir-Bliesheimer Agrargenossenschaft vorgesehen und bereits vorabgestimmt. Parallel sollen dann zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen am heutigen Standort im Gewerbegebiet auf Ebene der Bauleitplanung ausgeschlossen werden.

Planungsrechtliche Situation

Auf Basis der beschriebenen Entwicklungsabsichten und städtebaulichen Ziele der Gemeinde soll für den Planbereich verbindliches Planungsrecht in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geschaffen werden. Für das Areal wird eine ganzheitliche Konzeption entwickelt, die unter Berücksichtigung der aktuellen gesetzlichen Vorgaben und gutachterlichen Aussagen, insbesondere zum Einzelhandel, eine zielgerichtete Entwicklungsperspektive bietet und durch Einzelbaumaßnahmen in Teilbereichen nicht konterkariert werden soll.

Insbesondere die Vermeidung negativer Auswirkungen auf die Nahversorgungs- und Ortsmittenfunktion begründen den ergänzenden Erlass einer Veränderungssperre als Sicherungsinstrument zur Erreichung der Ziele der mit dem Aufstellungsbeschluss eingeleiteten Bauleitplanung. Die mit dem Erlass der Veränderungssperre eröffnete Möglichkeit, Vorhaben zurück zu stellen und der daraus resultierende Zeitgewinn für die ganzheitliche Planung sind insofern dringend geboten. Nur so kann eine Fehlentwicklung in diesem Bereich während der Bebauungsplanaufstellung und damit eine Zielunverträgliche Bebauung vermieden werden.

Die Veränderungssperre tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft und endet nach Ablauf von zwei Jahren. Sie tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald der Bebauungsplan in Kraft tritt.

In diesem Zeitraum dürfen Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB (Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen) nicht durchgeführt und bauliche Anlagen nicht beseitigt werden. Auch ist nicht erlaubt, erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, vorzunehmen.

Die Satzung über die Veränderungssperre ist der Vorlage als Anlage beigefügt. Hieraus ist auch der Bereich der die Veränderungssperre betrifft ersichtlich.

III: Beschlussvorschlag:

Der Rat der Gemeinde Nörvenich beschließt für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nörvenich „G 44 – Bahnhofstraße“– Hauptort Nörvenich - eine Veränderungssperre gemäß §§14 und 16 BauGB als Satzung.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss über die Veränderungssperre öffentlich bekannt zu machen.