**Bebauungsplan Nr. N1 „Antoniushaus Oberbolheim“ in Nörvenich-Oberbolheim**

**Behandlung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der**

**Veröffentlichung des Entwurfs / öffentliche Auslegung (Offenlage) nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

vom 05.01.2026 bis einschließlich 06.02.2026

Stand: 03.03.2026

# INHALTSVERZEICHNIS

1. STELLUNGNAHMEN DER ÖFFENTLICHKEIT ..... 5
Ö1 Öffentlichkeit 1 ..... 5
Ö2 Öffentlichkeit 2 ..... 11
2. STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE ..... 18
T1 ABO Energy GmbH & Co. KGaA ..... 18
T2 Bezirksregierung Arnsberg ..... 18
T3 Bezirksregierung Köln: Dezernat 54 ..... 20
T4 BUND Kreisgruppe Düren / NABU Kreisverband Düren e. V. ..... 20
T5 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr ..... 21
T6 DFS Deutsche Flugsicherung GmbH ..... 21
T7 Erftverband ..... 21
T8 Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH ..... 22
T9 GasLINE GmbH ..... 22
T10 Gemeinde Kreuzau ..... 22
T11 Gemeinde Merzenich ..... 23
T12 Gemeinde Nörvenich: Ordnungsamt ..... 23
T13 Industrie- und Handelskammer Aachen ..... 24
T14 Kreis Düren: 60/1 Referat für Wandel und Entwicklung ..... 24
T15 Landesbetrieb Straßenbau NRW: Regionalniederlassung Ville-Eifel ..... 25
T16 Landesbetrieb Wald und Holz NRW ..... 26
T17 Landwirtschaftskammer NRW ..... 26
T18 Stadt Kerpen ..... 26

T19 Wasserverband Eifel-Rur ..... 26
T20 Westnetz GmbH: Regionalzentrum Westliches Rheinland, Netzplanung ..... 27
3. STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (EINGANG AUSSERHALB DES BETEILIGUNGSZEITRAUMS NACH § 4 ABS. 2 BAUGB) ..... 28
T21 Landschaftsverband Rheinland (LVR): Amt für Bodendenkmalpflege ..... 28

## 1. STELLUNGNAHMEN DER ÖFFENTLICHKEIT

| Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlussempfehlung |
|---|---|---|
| **Ö1 Öffentlichkeit 1** | | |
| Schreiben vom 20.01.2026<br><br>Sie Planen im nördlichen Teil des Ortes auf dem Flurstück 174 Flur 5 mehrere barrierefreie Wohnungen zu bauen.<br>Dieser Wohnraum soll laut Beschlussvorlage Nr. 84/2025 vom 28.10.2025 insbesondere für ältere und/oder pflegebedürftige Personen zur Verfügung gestellt werden, die bei Bedarf Leistungen des ambulanten Pflegedienstes Neffeltal in Anspruch nehmen können. Ihre Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte durch Sie im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.<br>Hierzu habe ich als Anwohner [redacted] einige Fragen an Sie:<br>Lassen Sie mich vorab allerdingst einige Einwendungen gegen Ihr geplantes Bauvorhaben äußern:<br>Die Lage ihres Vorhabens befindet sich in einem reinen Wohngebiet und ist dort geprägt durch eine überwiegend wohnliche Nutzung mit geringem Verkehrsaufkommen, hoher Ruhequalität und einem seit den 1960er Jahren gewachsenem Ortsbild. | Mit Ausnahme der Bebauung am Theo-Berger-Weg besteht für den gesamten Ortsteil Oberbolheim der Bebauungsplan H1 aus dem Jahr 1966. Die gesamte Bebauung ist darin als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Allein die Tatsache, dass das Gebiet (fast) ausschließlich von Wohnbebauung geprägt ist, macht es planungsrechtlich nicht zum reinen Wohngebiet. Der Bebauungsplan setzt im Planbereich ein allgemeines Wohngebiet fest. D. h. die neue Nutzung muss den Anforderungen des allgemeinen Wohngebietes (und somit auch dem Schutzbedürfnis der Bestandsbebauung) gerecht werden. Aufgrund der vorgesehenen Nutzung, die in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig ist, sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die umliegende Bestandsbebauung | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |

| Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlussempfehlung |
|---|---|---|
| Die Art und der Umfang der geplanten Nutzung des bisherigen Gebäudes im Leerstand ist meines Erachtens jedoch nicht eindeutig geklärt, ob es sich um betreutes Wohnen, eine Seniorenwohneinrichtung ohne Pflege oder eine stationäre Pflegeeinrichtung handelt. Die konkrete Betriebsform, Personalstärke, Besucherfrequenz sowie der Umfang des Liefer- und Rettungsverkehrs sind für die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit entscheidend. Oder irre ich mich da?<br>Zu diesen planungsrechtlichen Bedenken halte ich die Vereinbarkeit mit § 3 BauNVO als reines Wohngebiet für nicht zulässig. Meiner Meinung nach und so liest sich der § auch, sind in reinen Wohngebieten Nutzungen zulässig die dem Wohnen dienen oder diesem untergeordnet sind. Ein Betrieb mit regelmäßigem Schichtdienst, Liefer- und Entsorgungsverkehr, erhöhter Besucherfrequenz sowie häufigeren Rettungseinsätzen weist meines Erachtens einen betriebsähnlichen Charakter aus und überschreitet die Grenzen einer wohnverträglichen Nutzung.<br><br>Auch das Rücksichtnahmegebot nach §15 BauNVO wird hier missachtet. Unabhängig von der grundsätzlichen Zulässigkeit ist ein Vorhaben unzulässig, wenn es zu unzumutbaren Belästigungen für die Nachbarschaft führt. Zu erwarten sind insbesondere nächtliche Lärmbelästigungen durch Rettungs- und Pflegeverkehr, zusätzlicher Parkdruck sowie eine erhöhte Verkehrsbelastung des kleinen Ortes. Die vorhandene Verkehrsinfrastruktur des Ortsteiles Oberbolheim ist auf ein ruhiges Wohngebiet ausgelegt. | verbunden. Im allgemeinen Wohngebiet sind neben Wohngebäuden auch sonstige Anlagen zulässig, die ein gewisses Verkehrsaufkommen nach sich ziehen (z. B. nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke).<br>Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanung ist die Ausweisung eines Wohngebietes auf einem bisher als Grünfläche festgesetzten Bereich. Planungsrechtlich und in die Abwägung einzustellen sind daher die damit verbundenen Auswirkungen eines allgemeinen Wohngebietes, auch wenn der Auslöser der Planung zusätzlich zum Schwerpunkt Wohnnutzung eine ggf. ergänzende Pflegedienstnutzung war. Dies bedeutet, dass nicht das Planverfahren auf das Vorhaben ausgelegt ist, sondern sich das Vorhaben an die Vorgaben des Bebauungsplans anpassen muss. Die Planung sieht entsprechend der Umgebungsbebauung ein allgemeines Wohngebiet vor. Demnach sind nur Vorhaben zulässig, die den Planvorgaben entsprechen. Wie bereits beschrieben handelt es sich gemäß Planungsrecht nicht um ein reines Wohngebiet, sondern um ein allgemeines Wohngebiet. Demnach ist hier § 4 BauNVO zugrunde zu legen. Gleichzeitig ist das Vorhaben so zu planen, dass es mit dem Planungsrecht und der Bestandssituation im Gebiet vereinbar ist. Dies ist im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.<br>Auch an dieser Stelle ist auf die nachfolgende Planungsebene zu verweisen. Das Bauleitplanverfahren sieht die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets innerhalb eines Wohngebiets vor, dass im bestehenden Bebauungsplan ebenfalls als allgemeines Wohngebiet festgesetzt wurde. Aus planungsrechtlicher Sicht ist daher eine Vereinbarkeit der geplanten Festsetzung mit | |

| Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlussempfehlung |
|---|---|---|
| Ein Verkehrsgutachten, das zusätzliche Fahrbewegungen berücksichtigt, liegt nach meinem Kenntnisstand nicht vor. Durch eine mögliche Ausnahmegenehmigung oder Befreiung besteht die Gefahr einer Vorbildwirkung, die langfristig zu weiteren gebietsfremden Nutzungen führen kann.<br><br>Der vorhandene Baumbestand sowie das gewachsene Ortsbild stellen schützenswerte Belange dar. Derzeit ist unklar, ob Baumfällungen (diese haben Sie ungerechtfertigter Weise schon teilweise vorgenommen), zusätzliche Versiegelungen oder Umweltgutachten vorgesehen sind.<br><br>Eine frühzeitige, transparente Information und Beteiligung der Anwohner ist bislang nicht ausreichend erfolgt. Eine sachgerechte Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB setzt jedoch eine vollständige Ermittlung aller betroffenen Belange, insbesondere auch der unmittelbaren Nachbarschaft voraus. | dem bestehenden Wohngebiet zu erwarten. Ob ein einzelnes Vorhaben zulässig ist, ist im Einzelfall auf Ebene des Genehmigungsverfahrens zu prüfen.<br>Nach derzeitigem Stand liegt der Schwerpunkt des Vorhabens auf einer barrierefreien Wohnnutzung, so dass nicht mit einer unverhältnismäßigen Zunahme von Verkehr zu rechnen ist. Dies ist jedoch im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Auf Ebene des Bebauungsplanes ist lediglich in die Abwägung einzustellen, dass für einen ca. 0,2 ha großen Bereich ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird. Demnach ist keine wesentliche Beeinträchtigung durch die Verkehrserzeugung in diesem Bereich zu erwarten.<br><br>Bezüglich der Baumfällungen und Versiegelung wurden Vorgaben im Bebauungsplan getroffen (Erhaltung von Einzelbäumen, Vorgaben zu Ersatzpflanzungen). Außerdem wurde eine Artenschutzprüfung erstellt. Auch diese Ergebnisse sind als Teil der Planunterlagen im Verfahren berücksichtigt. Auswirkungen auf das Ortsbild sind aufgrund der Festsetzung der überbaubaren Flächen, Vorgaben zur Grundfläche, Geschossigkeit, Gebäudehöhe und den gestalterischen Festsetzungen als verträglich eingestuft.<br>Die Stellungnahme wurde im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB eingereicht. Die vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit wurde entsprechend der gesetzlichen Vorgaben durchgeführt. Da es sich wie beschrieben um einen Angebotsbebauungsplan handelt, der allgemeine (und nicht vorhabenbezogene) Regelungen für den Planbereich trifft, dienen die bereitgestellten Unterlagen eine ausreichende | |

| Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlussempfehlung |
|---|---|---|
| Ich beantrage durch die Gemeinde Nörvenich die sorgfältige Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit ihres Vorhabens [redacted], die verbindliche Festlegung der konkreten Nutzungsform, die Einholung erforderlicher Gutachten sowie gegebenenfalls die Prüfung alternativer Standorte durch die Gemeinde Nörvenich.<br>1.) Zur Thematik der Bauphase: Können Sie etwas zur Dauer, Lärm, Staubbelastung, Bauzeiten, Baustellenverkehr, Haftung bei Schäden an den schmalen Ortsstraßen sagen? Wie wird der Baustellenverkehr geregelt? Hier denke ich an das Ortsbild und den nahe gelegenen gut frequentierten Kinderspielplatz! Wer haftet bei Straßenschäden?<br><br>2.) Zur Thematik Natur und Ortsbild: Können Sie etwas zum bestehenden Baumbestand, eventueller Umweltgutachten, geplanter Versiegelungen und Ersatzpflanzungen sagen? Müssen Bäume gefällt werden? Gibt es ein Baum- oder Umweltgutachten? Wird Ersatzpflanzung vorgenommen? Wie hoch ist die zusätzliche Versiegelung? | Grundlage zur Bewertung der Planung. Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes und die Auswirkungen dieser Planung sind daher ausreichend in den Planunterlagen dokumentiert. Angeregt durch die Stellungnahme erfolgt jedoch eine Ergänzung der Begründung um den Abwägungsvorgang.<br>Auch hier ist darauf zu verweisen, dass sich das Vorhaben nach den Vorgaben des Bebauungsplanes zu richten hat. Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets sind nur gebietsverträgliche Nutzungen zulässig.<br>zu 1.) Die genannten Fragen betreffen keine Belange der Bauleitplanung und sind auf Ebene der Genehmigungsplanung auf Basis des konkreten Vorhabens zu klären. Dabei wird die Gemeinde Nörvenich bestrebt sein, den Baustellenverkehr möglichst konfliktarm unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten zu führen. Dabei sei an dieser Stelle jedoch auch darauf hingewiesen, dass Baustellenbelastung und -verkehre losgelöst von der hier beschriebenen Situation möglich sind und nicht ausschlaggebend dafür sein können, den benötigten Wohnraum (ob seniorengerecht oder nicht) in bereits erschlossenen Gebieten unterzubringen. Auch bei der Einrichtung von Baustellen etc. sind die gesetzlichen Vorgaben zu berücksichtigen.<br><br>zu 2.) Im Rahmen des Verfahrens wurde eine gesetzlich vorgeschriebene Artenschutzprüfung der Stufe I durchgeführt. Darüber hinaus wurden die aus ökologischer Sicht erhaltenswerten Einzelbäume zum Erhalt und eine Obergrenze des Versiegelungsgrads (Grundflächenzahl 0,4) entsprechend des üblichen | |

| Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlussempfehlung |
|---|---|---|
| | Rahmens eines Wohngebiets festgesetzt. Regelungen zu Ersatzpflanzungen sind in den textlichen Festsetzungen ebenfalls enthalten. Weitere Gutachten und Ersatzmaßnahmen sind im vorliegenden Fall nicht erforderlich. | |
| 3.) Zur Thematik der langfristigen Nutzung: Wie sieht die Nutzungsbindung aus? Ist eine spätere Nutzungsänderung möglich? | zu 3.) Eine Nutzungsbindung wird im Bebauungsplan nicht geregelt. Im Plangebiet sind unter Beachtung der Vorschriften zur Genehmigung alle Nutzungen und Nutzungsänderungen zulässig, soweit sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen. | |
| 4.) Zur Thematik Lärm und Immissionen: Welche Lärmschutzmaßnahmen sind geplant? Insbesondere interessiert mich hier der Nachtbetrieb, Lieferzeiten sowie Rettungseinsätze. Wie wird mit nächtlichen Rettungseinsätzen umgegangen? | zu 4.) Lärmschutzmaßnahmen sind aufgrund der oben beschriebenen Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nicht erforderlich. Mögliche Regelungen zu nächtlichen Rettungseinsätzen betreffen nicht die Belange der Bauleitplanung. | |
| 5.) Gibt es eine Sicherheit und Notfallinfrastruktur? Aufstellflächen für Feuerwehr und Rettung? | zu 5.) Die genannten Themen werden nicht im Bauleitplanverfahren geregelt und sind auf nachfolgender Planungsebene sicherzustellen. | |
| 6.) Zur Thematik Wohnqualität: Kommt es beim geplanten Umbau zu einer dauerhaften Belastung oder handelt es sich um eine kurzfristige Bauphase? | zu 6.) Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist nicht mit einer dauerhaften Belastung durch Emissionen zu rechnen. Temporäre Belastungen während der Bauphase sind (wie bei jedem Bauvorhaben) nicht auszuschließen. | |
| 7.) Welche genaue Nutzungsform ist geplant? | zu 7.) Zulässig sind die unter der textlichen Festsetzung 1.1 zum allgemeinen Wohngebiet festgesetzten Nutzungen. Nach derzeitigem Planstand ist vor allem | |

| Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlussempfehlung |
|---|---|---|
| 8.) Wie viele Stellplätze sind geplant?<br>9.) Wo parken Pflegekräfte und Besucher?<br><br>10.) Wie viele zusätzliche Fahrbewegungen werden täglich erwartet?<br><br>11.) Sind Lieferzeiten geregelt?<br><br>12.) Ist die Nutzung dauerhaft festgeschrieben?<br><br>Ich spreche mich hier ausschließlich nicht gegen Senioren aus, sondern möchte die Vereinbarkeit des konkreten Vorhabens mit einem reinen Wohngebiet prüfen lassen. Auch sehe ich für den kleinen Ort Oberbolheim eine Präzedenzwirkung (Vorbildwirkung) die langfristig gebietsfremde Nutzungen nach sich ziehen könnte. | barrierefreier Wohnraum geplant, der ggf. durch einen Pflegedienst ergänzt wird.<br><br>zu 8.) und 9.) Angaben zur Anzahl der Stellplätze können zum derzeitigen Zeitpunkt nicht getroffen werden, da noch keine Detailplanung vorliegt. Erforderliche Stellplätze sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen und ggf. ganz oder teilweise auf dem Grundstück unterzubringen.<br><br>zu 10.) Angaben zu zusätzlichen Fahrbewegungen können zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht getroffen werden, da diese vom konkreten Vorhaben abhängen.<br><br>zu 11.) Lieferzeiten werden nicht im Bebauungsplan geregelt. Sofern Lieferungen erforderlich sind, ist dies nachfolgend außerhalb des Verfahrens zu regeln.<br><br>zu 12.) Wie unter 3.) beschrieben wird im Bebauungsplan lediglich der gesetzlich vergebene Nutzungskatalog (gem. § 4 BauNVO) zugelassen.<br><br>Da der Bebauungsplan lediglich die Festsetzungen der Umgebung (allgemeines Wohngebiet) auf das Plangebiet überträgt, ist eine Unvereinbarkeit der Planung mit dem allgemeinen Wohngebiet ebenso wenig zu erwarten wie eine Präzedenzwirkung. Die Bedenken werden daher insgesamt zurückgewiesen und die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. | |

| Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlussempfehlung |
|---|---|---|
| **Ö2 Öffentlichkeit 2** | | |
| Schreiben vom 21.01.2026<br><br>Im Rahmen der derzeitig laufenden Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Nörvenich N1 Antoniushaus Oberbolheim möchten wir als Anwohner des betroffenen Umfeldes unsere Stellungnahme sowie einige Bedenken und Fragen zur weiteren Abwägung einbringen.<br>Zunächst möchten wir betonen, dass wir das Ziel, barrierefreien und altersgerechten Wohnraum zu schaffen, grundsätzlich nachvollziehen können. Gleichzeitig sehen wir es als wichtig an, die besonderen örtlichen Gegebenheiten sowie die historischen, ökologischen und sozialen Rahmenbedingungen des Standorts sorgfältig zu berücksichtigen.<br>1. Aktuelle planungsrechtliche Ausgangslage und Grünfläche<br>Aus den vorliegenden Unterlagen geht hervor, dass das Plangebiet im wirksamen Flächennutzungsplan derzeit als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage beziehungsweise Gemeindesaal dargestellt ist und die umliegenden Flächen bislang als öffentliche Grünflächen festgesetzt waren.<br>Vor dem Hintergrund erscheint uns die geplante Umwidmung zu Wohnbauzwecken, auch im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens nach Paragraph 13a BauGB, als erheblicher Eingriff, der aus unserer Sicht einer besonders sorgfältigen Abwägung bedarf. | zu 1.) Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage und Signatur Gemeindesaal dar. Für die Frage, ob ein Verfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden kann, ist nicht nur die bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan ausschlaggebend, sondern vor allem auch die Lage / Bewertung der Bestandssituation sowie die Größe des Plangebietes. Die Voraussetzungen für eine Anwendung des § 13a BauGB sind hier gegeben, die Bestimmungen des § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB sind anzuwenden. Gemäß § 13 BauGB ist eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 5 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter auszuschließen. Durch die Planung wird insbesondere das Bestandsgebäude und eine Wiesenfläche überplant. Die Baugrenzen sind so gewählt, dass eine Überplanung der westlichen, zum Spielplatz stehenden Bäume nicht zu erwarten ist. Ein Erhalt der Bäume am östlichen Rand des Grundstücks wäre zwar wünschenswert, ist aber aus artenschutz- | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |

| Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlussempfehlung |
|---|---|---|
| | rechtlicher Sicht nicht zwingend erforderlich. Um dem Schutzgut Pflanzen Rechnung zu tragen, wird daher im Bebauungsplan festgesetzt, dass je gefälltem Baum ein neuer Baum zu pflanzen ist. Aufgrund der geringen Grundstücksgröße sind darüber hinaus nach Prüfung der Auswirkungen keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten. Dabei kann auch in die Abwägung eingestellt werden, dass bereits nach bestehendem Recht (Bebauungsplan H1) eine Bebauung über den heutigen Bestand hinausgehend durch ein Gebäude (in dem Fall kirchliches Gebäude) hätte gebaut werden können. Die Bedenken können daher zurückgewiesen werden. | |
| 2. Versiegelung von Grünflächen<br>Bislang bleibt offen<br>- in welchem Umfang unversiegelte Flächen künftig bebaut oder befestig werden sollen,<br>- wie hoch der Anteil an verbleibenden, zusammenhängenden Grünflächen tatsächlich sein wird,<br>- ob Alternativen zur Minimierung der Versiegelung verbindlich geprüft werden, etwa wasserdurchlässige Stellplätze oder der Verzicht auf zusätzliche Nebenanlagen.<br>Gerade im Hinblick auf Starkregenereignisse, Klimaanpassung und die Bedeutung innerörtlicher Grünflächen halten wir diesen Aspekt für besonders relevant. | zu 2.) Im Bebauungsplan Vorgaben werden definiert, an die sich der Bauherr bei der Planung des Bauvorhabens halten muss. Entsprechend der in Wohngebieten üblichen Werte wird die Grundflächenzahl auf maximal 0,4 festgesetzt. Daraus ergibt sich eine Versiegelung von maximal ca. 800 m² (zzgl. ca. 400 m² für Nebenanlagen). Die restliche Fläche bleibt unversiegelt. Nach bestehendem Bebauungsplan wäre eine Versiegelung von ca. 600 m² zulässig. An der zum Spielplatz gelegenen Grundstücksgrenze werden darüber hinaus Bäume zum Erhalt festgesetzt und generell ist für jeden gefällten Baum ein neuer Baum auf dem Grundstück zu pflanzen. Durch diese Vorgaben ist bereits sichergestellt, dass das Plangebiet weiterhin durchgrünt bleibt. Auf die Themen Starkregen und Klimaanpassung wird ebenfalls in den Unterlagen eingegangen. Eine Anpassung der Unterlagen ist diesbezüglich nicht erforderlich. | |

| Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlussempfehlung |
|---|---|---|
| 3. Erhalt des gewachsenen Baumbestands<br>Auf dem Grundstück befindet sich ein seit Jahrzehnten gewachsener Bestand von mindestens acht großen, alten Bäumen, der das Ortsbild wesentlich prägt. Diese erfüllen wichtige Funktionen hinsichtlich Mikroklima, Ökologie und Landschaftsbild.<br>Wir bitten daher um transparente Darstellung,<br>- welche Bäume konkret erhalten werden sollen,<br>- ob Baumfällungen vorgesehen oder unvermeidbar sind,<br>- welche verbindlichen Festsetzungen zum Schutz des Bestandes getroffen werden.<br>Ein bloßer Verweis auf eine spätere Abwägung erscheint angesichts der Bedeutung dieses Bestandes nicht ausreichend. | zu 3.) Westlich und östlich des Bestandsgebäudes befinden sich jeweils mehrere Bestandsbäume. Dazu zählen u. a. fünf Kiefern und eine Linde östlich des Gebäudes sowie ein Trompetenbaum, zwei Linden, ein Ahorn und eine Konifere westlich des Gebäudes. Aus ökologischer Sicht erhaltenswert sind insbesondere die einheimischen Arten (Linde, Ahorn), aus gestalterischer Sicht auch der Trompetenbaum, die Kiefern und die Konifere. Alle genannten Bäume befinden sich außerhalb der Baugrenzen und sollen nach derzeitigem Stand erhalten werden. Die verbindliche Festsetzung der Erhaltung beschränkt sich zur Gewährleistung einer größtmöglichen baulichen Flexibilität auf die Einzelbäume westlich des Gebäudes. Die restlichen Bäume sind zudem über die Baumschutzsatzung der Gemeinde Nörvenich geschützt. Sofern ein Baum gefällt werden muss, ist auf dem Grundstück eine Ersatzpflanzung vorzunehmen. | |
| 4. Fledermausschutz und ökologische Aspekte<br>Unabhängig vom Baumbestand sind uns Hinweise auf das Vorkommen von Fledermäusen im Bereich des Grundstücks beziehungsweise der angrenzenden Grünflächen bekannt. Für viele Fledermausarten stellen ältere Bäume und strukturreiche Grünbereiche wichtige Lebens- und Jagdhabitate dar. Wir bitten daher um verbindliche Aussagen,<br>- welche artenschutzrechtlichen Erhebungen bereits vorliegen oder zeitnah durchgeführt werden,<br>- inwieweit potenzielle Vorkommen von Fledermäusen und anderer relevanter Arten berücksichtigt werden,<br>- welche konkreten Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen geplant sind, insbesondere im Hinblick auf Brut- und Aktivitätszeiten. | Zu 4.) Auf alle genannten Fragen wird bereits in den Planunterlagen eingegangen. Im Rahmen des Verfahrens wurde die gesetzlich geforderte Artenschutzprüfung der Stufe I durchgeführt (vgl. Kapitel 5.5.3 der Begründung). Das Bestandsgebäude und der Baumbestand im Plangebiet weisen keine Quartiersmöglichkeiten für Fledermäuse auf und es sind keine Beeinträchtigungen von Fledermäusen oder anderen planungsrelevanten Tierarten durch die Planung zu erwarten. Das Fachgutachten inkl. Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen ist den Planunterlagen als Anlage beigefügt. | |

| Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlussempfehlung |
|---|---|---|
| 5. Historischer Kontext und Denkmalschutz<br>Der Ort Oberbolheim besitzt eine besondere geschichtliche Bedeutung. Das frühere Dorf wurde Ende der 1960er Jahre im Zuge der Belastungen durch den nahegelegenen Fliegerhorst weitgehend umgesiedelt. Als eines der wenigen Zeugnisse des alten Ortes blieb das Antoniushaus beziehungsweise die Antoniuskapelle erhalten, die über viele Jahrzehnte eine zentrale Rolle für das Gemeindeleben einnahm und das historische Gedächtnis des Ortes verkörpert.<br>Vor diesem Hintergrund bitten wir zu prüfen und darzulegen,<br>- ob bei der derzeitigen Planung der historische Kontext des Ortes sowie denkmalpflegerische Belange angemessen berücksichtigt werden,<br>- inwiefern das Projekt städtebaulich und gestalterisch Rücksicht auf die besondere Identität des Orts nimmt. | zu 5.) Die Belange des Denkmalschutzes wurden im Rahmen des Verfahrens geprüft. Das Gebäude selbst stand nicht unter Denkmalschutz, jedoch der „sakrale Raum im Antoniushaus“ und das vor dem Gebäude stehende Ehrenmal. Mit Verkauf und Übergabe des Grundstücks an neue Eigentümer wurde der sakrale Raum und das Ehrenmal durch den vorherigen Eigentümer entnommen. Belange des Denkmalschutzes werden somit nicht berührt (vgl. Kapitel 5.4 der Begründung). Besondere Auflagen zur Berücksichtigung der Identität des Ortes werden daher im Bebauungsplan nicht als erforderlich angesehen und daher nicht getroffen. | |
| 6. Art und Umfang der geplanten Nutzung<br>Aus Anwohnersicht sind konkrete Angaben zur Nutzungsintensität wesentlich. Wir bitten daher um Erläuterung,<br>- welche baulichen Maßnahmen vorgesehen sind, insbesondere zu Gebäudehöhe, zusätzlichen Baukörpern und neu versiegelten Flächen,<br>- wie viele Wohneinheiten und welche maximale Bewohnerzahl geplant sind,<br>- in welchem Umfang Gemeinschafts- oder Nebenanlagen entstehen sollen. | zu 6.) Die maximale Gebäudehöhe, die überbaubare Fläche und der Versiegelungsgrad werden durch die Festsetzungen im Bebauungsplan limitiert und richten sich nach der Bebauung in der direkten Umgebung. Die übrigen Fragen betreffen keine Belange des Bebauungsplanes und hängen von dem konkreten Bauvorhaben ab. | |
| 7. Verkehrliche Auswirkungen und Parkplatzsituation<br>Die Parkplatz- und Verkehrssituation im Umfeld ist bereits heute, insbesondere zu bestimmten Tageszeiten, sehr angespannt und führt wiederholt zu Konflikten zwischen Bewohnern, Besuchern und Anlieferverkehr. Zusätzliche Nutzungen durch Bewohner, Besucher sowie Service- und Pflegedienste würden diesen Druck weiter erhöhen.<br>Wir bitten daher um differenzierte Aussagen,<br>- wie viele Stellplätze konkret geplant sind und ob diese vollständig auf dem Grundstück realisiert werden, | zu 7.) Die genannten Konflikte in Bezug auf den ruhenden Verkehr sind der Gemeinde Nörvenich (hier: Ordnungsamt) bekannt. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets wurde im Bebauungsplan jedoch bewusst auf die Festsetzung von Verkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung Parken verzichtet. Die Sicherstellung eines ausreichendes Parkraumangebots ist im Genehmigungsverfahren sicherzustellen. Da die Stellplätze im Straßenraum | |

| Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlussempfehlung |
|---|---|---|
| - welche verkehrslenkenden Maßnahmen zur Vermeidung von Ausweichparken in den angrenzenden Straßen vorgesehen sind,<br>- ob die bereits heute schwierige Situation des ruhenden Verkehrs in der Planung realistisch berücksichtigt wurde. | bereits größtenteils für den Nachweis des Parkraumangebots der Bestandsgebäude dienen, werden die Stellplätze des Vorhabens zwangsläufig (größtenteils) auf dem eigenen Grundstück unterzubringen sein. Durch die Festsetzungen ist die Unterbringung von Stellplätzen auf dem Grundstück möglich. An dieser Stelle wird daher auf die nachfolgende Planungsebene verwiesen. Das Bauleitplanverfahren sieht die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets innerhalb eines Wohngebiets vor, dass im bestehenden Bebauungsplan ebenfalls als allgemeines Wohngebiet festgesetzt wurde. Aus planungsrechtlicher Sicht ist daher eine Vereinbarkeit der geplanten Festsetzung mit dem bestehenden Wohngebiet zu erwarten. Nach derzeitigem Stand liegt der Schwerpunkt des Vorhabens auf einer barrierefreien Wohnnutzung, so dass nicht mit einer unverhältnismäßigen Zunahme von Verkehr zu rechnen ist. Dies ist jedoch im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Auf Ebene des Bebauungsplanes ist lediglich in die Abwägung einzustellen, dass für einen ca. 0,2 ha großen Bereich ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird. Demnach ist keine wesentliche Beeinträchtigung durch die Verkehrserzeugung in diesem Bereich zu erwarten. | |
| 8. Konkretisierung des Konzepts Wohnen mit Service<br>Der verwendete Begriff bleibt bislang offen. Für eine sachgerechte Beurteilung bitten wir um Konkretisierung,<br>- welche Dienstleistungen tatsächlich angeboten werden sollen,<br>- in welchem organisatorischen Rahmen diese stattfinden,<br>- in welchem Umfang Personal vor Ort präsent sein wird. | zu 8.) Bei dem Verfahren handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, der allgemeine Festsetzungen zum Plangebiet trifft, an die sich der Bauherr halten muss. Die genannten Fragen sind nicht in die Abwägung einstellbar und daher nachfolgend zu regeln. Zum jetzigen Zeitpunkt können die Fragen nicht pauschal beantwortet werden. Der Schwerpunkt des | |

| Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlussempfehlung |
|---|---|---|
| | Vorhabens soll auf der barrierefreien Wohnnutzung liegen. | |
| 9. Langfristige Nutzungsperspektive<br>Es wird betont, dass kein Heimcharakter entstehen soll. Uns interessiert,<br>- welche verbindlichen konzeptionellen oder baulichen Vorgaben sicherstellen, dass sich die Nutzung langfristig nicht in Richtung einer einrichtungsähnlichen oder intensiv betreuten Nutzung entwickelt. | zu 9.) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Innerhalb eines allgemeinen Wohngebiets sind jedoch auch Anlagen für gesundheitliche Zwecke zulässig, die ggf. auch einen „Heimcharakter“ haben. Gleichzeitig ist aufgrund der geringen Größe des Plangebiets sowie der Anforderungen an die Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet (u. a. hinsichtlich des Verkehrs und Lärms) eine solche Einrichtung weder geplant noch zu erwarten. Die Bedenken diesbezüglich können daher zurückgewiesen werden. | |
| 10. Beschleunigtes Verfahren nach Paragraph 13a BauGB<br>Angesichts der bisherigen Festsetzung als Grünfläche und der naturräumlichen Bedeutung des Grundstücks stellt sich die Frage, ob der Verzicht auf eine Umweltprüfung dem tatsächlichen Eingriffscharakter gerecht wird. Wir bitten, die Belange von Umwelt, Naturhaushalt und Ortsbild besonders sorgfältig und nachvollziehbar zu dokumentieren. | zu 10.) Wie bereits einleitend beschrieben ist für die Bewertung der Durchführbarkeit des Verfahrens nach § 13a BauGB nicht alleine die bisherige Festsetzung entscheidend, sondern vielmehr auch die Bewertung der Bestandssituation, die Größe und Lage des Plangebiets und das geplante Vorhaben (darf nicht UVP-pflichtig sein). Die Eingriffe beschränken sich weitestgehend auf die Überplanung des Bestandsgebäudes und der nördlichen Wiese. Durch die Festsetzungen (u. a. zum Erhalt von ökologisch erhaltenswerten Bäumen und zu Ersatzpflanzungen) werden die Eingriffe darüber hinaus weiter gemindert und eine auch zukünftig weiter vorhandene Durchgrünung sichergestellt. Eine Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB ist daher aus hiesiger Sicht zulässig. | |

| Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlussempfehlung |
|---|---|---|
| 11. Bauphase und temporäre Belastungen<br>Für die Anwohnerschaft sind auch die Auswirkungen der Bauphase relevant. Wir bitten um Aussagen zu<br>- voraussichtlicher Dauer der Bauarbeiten<br>- zu erwartendem Baulärm und Baustellenverkehr,<br>- vorgesehenen Schutzmaßnahmen und Arbeitszeiten zur Minimierung von Beeinträchtigungen. | zu 11.) Die genannten Themen betreffen keine Belange der Bauleitplanung und können zum derzeitigen Zeitpunkt nicht beantwortet werden, da sie je nach Vorhaben variieren. Die Fragen sind nicht in die Abwägung einstellbar und sind auf nachfolgender Ebene zu regeln. | |
| 12. Weiteres Verfahren<br>Abschließend bitten wir um Information, wie der weitere zeitliche Ablauf vorgesehen ist und in welcher Form eine fortgesetzte Beteiligung der Öffentlichkeit stattfinden wird. | zu 12.) Die Verwaltung kann an dieser Stelle lediglich zum Bauleitplanverfahren Stellung nehmen. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, ist im Rahmen des Verfahrens keine weitere Beteiligung der Öffentlichkeit rechtlich erforderlich und derzeit auch nicht geplant. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes soll im März 2026 im Rat der Gemeinde Nörveinch erfolgen. Nach Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan in Kraft. Wie der weitere Zeitplan des Vorhabens aussieht und inwiefern dabei eine Information der Öffentlichkeit erfolgt, ist nicht Teil des Bauleitplanverfahrens und ist daher nachfolgend zu regeln. | |
| Wir möchten betonen, dass wir grundsätzlich nicht gegen die Schaffung von barrierefreiem Wohnraum sind, wenn dieser in einem angemessenen und ortsverträglichen Umfang erfolgt. Ein kleiner Rahmen, beispielsweise maximal vier Wohneinheiten überwiegend für ein bis zwei Personen, der die genannten ökologischen, denkmalpflegerischen, sozialen und verkehrlichen Belange nachvollziehbar berücksichtigt, wäre aus unserer Sicht vorstellbar. Ein darüber hinausgehender Ausbau erscheint unter den derzeit bekannten Rahmenbedingungen jedoch sehr fraglich.<br>Diese Stellungnahme ist ausdrücklich als konstruktiver Beitrag zur Planung zu verstehen. Unser Anliegen ist es, die langfristigen Auswirkungen des Vorhabens auf Grünstruktur, Ortsbild, Verkehrssituation und Wohnqualität frühzeitig und transparent in die Entscheidungsfindung einzubeziehen. | | |

## 2. STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

| Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlussempfehlung |
|---|---|---|
| **T1 ABO Energy GmbH & Co. KGaA** | | |
| Schreiben vom 19.01.2026<br><br>Vom BIL-Teilnehmer ausgewählte Betroffenheit: Nicht betroffen<br>Anmerkung: Wir haben diese nun geprüft und können Ihnen mitteilen, dass in dem von Ihnen angefragten Bereich zum jetzigen Zeitpunkt keine Kabel liegen, die von der Abo Energy O&M GmbH betreut werden. | Keine Betroffenheit | Kenntnisnahme |
| **T2 Bezirksregierung Arnsberg** | | |
| Schreiben vom 15.01.2026<br><br>Aus bergbehördlicher Sicht gebe ich Ihnen zum o. g. Planvorhaben folgende Hinweise und Anregungen:<br>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans (Planbereich) liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld *„Horrem 45“*. Rechtsnachfolgerin der Eigentümerin dieses verliehenen Bergwerksfeldes ist die RWE Power AG (RWE-Platz 2 in 45141 Essen).<br>Soweit eine entsprechende grundsätzliche Abstimmung mit der o.g. RWE Power AG als Rechtsnachfolgerin der Bergwerksfeldeigentümerin nicht bereits erfolgt ist, empfehle ich, dieser in Bezug auf mögliche zukünftige bergbauliche Planungen, zu bergbaulichen Einwirkungen aus bereits umgegangenem Bergbau sowie zu dort vorliegenden weiteren Informationen bzgl. bergschadensrelevanter Fragestellungen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Möglicherweise liegen der Rechtsnachfolgerin der Bergwerksfeldeigentümerin auch Informationen zu Bergbau in dem betreffenden Bereich vor, der hier nicht bekannt ist. Insbesondere sollte dieser dabei auch Gelegenheit gegeben werden, sich zum Erfordernis von Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden | Die Informationen zur bergbaulichen Situation werden in den Planunterlagen ergänzt.<br><br>Die RWE Power AG wurde im Rahmen des Verfahrens beteiligt. Es ist keine Stellungnahme eingegangen. | Die Stellungnahme wird berücksichtigt. |

| Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlussempfehlung |
|---|---|---|
| zu äußern. Diese Fragestellung ist grundsätzlich privatrechtlich zwischen Grundeigentümer/ Vorhabensträger und in diesem Falle der RWE Power AG als Rechtsnachfolgerin der Bergwerksfeldeigentümerin zu regeln.<br>Unabhängig der vorgenannten privatrechtlichen Aspekte teile ich Ihnen mit, dass in den hier derzeitig vorliegenden Unterlagen im Planbereich kein Abbau von Mineralien urkundlich dokumentiert ist.<br>Allerdings ist der Planbereich nach den hier vorliegenden Unterlagen (Differenzenpläne Stand: 01.10.2024 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides - Az.: 61.42.63 -2000-1 -) von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Für die Stellungnahme wurden folgende Grundwasserleiter (nach Einteilung von Schneider & Thiele, 1965) betrachtet: Oberes Stockwerk, 9B, 8, 7, 6D, 6B, 2 - 5, 09, 07 Kölner Scholle, 05 Kölner Scholle.<br>Folgendes sollte berücksichtigt werden:<br>Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planbereich in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.<br>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 daher bei Planungen und Bauvorhaben Berücksichtigung finden. Ein entsprechender textlicher Hinweis ist bereits in den bereitgestellten Planunterlagen enthalten.<br>Des Weiteren empfehle ich Ihnen, sofern nicht bereits geschehen, hierzu eine Anfrage an die o.g. RWE Power AG sowie für konkrete Grundwasserdaten an den Erftverband (Am Erftverband 6 in 50126 Bergheim) zu stellen. | Auf die Grundwasserabsenkungen in Folge der Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus wird in den Unterlagen bereits hingewiesen. Eine Anpassung der Unterlagen ist nicht erforderlich.<br><br>Sowohl die RWE Power AG (keine Stellungnahme eingegangen) als auch der Erftverband (vgl. Stellungnahme T7) wurden im Rahmen des Verfahrens beteiligt. | |

| Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlussempfehlung |
|---|---|---|
| **T3 Bezirksregierung Köln: Dezernat 54** | | |
| Schreiben vom 07.01.2026<br><br>In dem Verfahren erkenne ich keine Betroffenheit der Zuständigkeiten von Dezernat 54 der Bezirksregierung Köln (Obere Wasserbehörde). | Keine Betroffenheit | Kenntnisnahme |
| **T4 BUND Kreisgruppe Düren / NABU Kreisverband Düren e. V.** | | |
| Schreiben vom 29.01.2026<br><br>**Zum Schutz der Fledermäuse ist eine Minderung von Lichtemissionen vorzugeben.**<br>Bei der Planung von Außenbeleuchtungen und (falls erforderlich) von Baustellenbeleuchtungen ist generell eine Reduzierung von Lichtemissionen anzustreben. Mögliche Minderungsmaßnahmen sind u.a. die Verwendung voll abgeschirmter Leuchten, die Verringerung der Beleuchtungsstärke, die Verwendung von Lampen mit angepasstem Spektrum (keine Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm und mit korrelierter Farbtemperatur > 2.700 K) und die zeitliche Begrenzung des Betriebs der Leuchten (vgl. VOIGT et al. 2019). Die Maßnahme ist erforderlich, um mögliche Störwirkungen auf Fledermäuse durch Lichtemissionen zu minimieren. Mit der Maßnahme werden außerdem Anlockwirkungen auf Insekten reduziert. Die Maßnahme entspricht Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (Drittes Gesetz zur Änderung des BNatSchG, BT Drs. 19/28182) zur Eindämmung von Lichtverschmutzung.<br><br>**Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen**<br>In der Artenschutzprüfung Stufe 1 sind Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen aufgeführt. Diese Maßnahmen sind umzusetzen. | In den textlichen Festsetzungen werden bereits Vorgaben zur Minderung von Lichtemissionen getroffen. Dabei wird u. a. festgesetzt, dass lediglich Leuchten mit „insekten- und fledermausfreundlichem Licht“ zu verwenden sind. Als Farbtemperatur wurden maximal 3.000 K festgeschrieben, da der Bereich zwischen 2.700 K und 3.000 K noch warmweißes Licht umfasst und sich daher für weniger sensible Bereiche eignet. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets wird der Anregung Rechnung getragen und 2.700 K als Obergrenze festgesetzt. Die Anpassung führt nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen.<br><br>In den textlichen Festsetzungen werden bereits Vorgaben zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen getroffen. Eine Anpassung der Unterlagen ist diesbezüglich nicht erforderlich. | Die Stellungnahme wird berücksichtigt. |

| Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlussempfehlung |
|---|---|---|
| **T5 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr** | | |
| Schreiben vom 04.02.2026<br><br>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.<br>Ich weise darauf hin, dass sich Ihr Plangebiet im Bereich militärischen Luftverkehrs befindet. Hier ist mit Lärm- / und Abgasimmissionen zu rechnen. Ferner weise ich darauf hin, dass spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr nicht anerkannt werden können. | Keine Bedenken<br><br>Ein Hinweis zur Lange des Plangebiets im Bereich militärischen Luftverkehrs wird in den Unterlagen ergänzt. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis wird in den Unterlagen ergänzt. |
| **T6 DFS Deutsche Flugsicherung GmbH** | | |
| Schreiben vom 23.01.2026<br><br>Das Plangebiet liegt ca. 1,5 km von unserer Navigationsanlage DVORTAC Nörvenich entfernt. Aufgrund der Art und der Höhe der Bauvorhaben werden Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich §18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) nicht berührt. Es werden daher unsererseits weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig.<br>Von dieser Stellungnahme bleiben die Aufgaben der Länder gemäß § 31 LuftVG unberührt.<br>Wir haben das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) von unserer Stellungnahme informiert. | Keine Betroffenheit | Kenntnisnahme |
| **T7 Erftverband** | | |
| Schreiben vom 16.01.2026<br><br>Leitungen, Messstellen und Anlagen des Erftverbandes sind derzeit durch die v. g. Maßnahme nicht betroffen. Daher bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht seitens des Erftverbandes keine Bedenken. | Keine Betroffenheit | Kenntnisnahme |

| Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlussempfehlung |
|---|---|---|
| **T8 Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH** | | |
| Schreiben vom 12.01.2026<br><br>Wir danken für die Beteiligung an oben genanntem Vorhaben und teilen Ihnen mit, dass nach Prüfung der zugesandten Planunterlagen keine der von unserer Gesellschaft betreuten Anlagen betroffen sind. | Keine Betroffenheit | Kenntnisnahme |
| **T9 GasLINE GmbH** | | |
| Schreiben vom 05.01.2026<br><br>Von der GasLINE GmbH & Co. KG, Straelen, sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt. GasLINE ist Eigentümerin eines deutschlandweiten Kabelschutzrohr(KSR)-Anlagennetzes mit einliegenden Lichtwellenleiter(LWL)-Kabeln.<br>Innerhalb des von Ihnen vorgegebenen Projektbereichs verlaufen keine von uns verwalteten Kabelschutzrohranlagen der GasLINE GmbH.<br>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich (*vgl. Originalstellungnahme*) und die von Ihnen benannte Maßnahmenart. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.<br>Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns. | Keine Betroffenheit | Kenntnisnahme |
| **T10 Gemeinde Kreuzau** | | |
| Schreiben vom 06.01.2026<br><br>Seitens der Gemeinde Kreuzau werden keine Einwendungen gegen den Bebauungsplan N1 „Antoniushaus Oberbolheim“ erhoben. | Keine Bedenken | Kenntnisnahme |

| Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlussempfehlung |
|---|---|---|
| **T11 Gemeinde Merzenich** | | |
| Schreiben vom 06.01.2026<br><br>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes N1 „Antoniushaus Oberbolheim“ werden seitens der Gemeinde Merzenich Bedenken nicht erhoben. | Keine Bedenken | Kenntnisnahme |
| **T12 Gemeinde Nörvenich: Ordnungsamt** | | |
| T12.1 Schreiben vom 26.01.2026<br><br>Je nach Intensität der geplanten Bebauung / Nutzung sind im Plangebiet erforderliche Flächen für das Parken von An-/Bewohnern sowie Mitarbeitenden auf eigenen Flächen auszuweisen und sicherzustellen. | Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets wurde im Bebauungsplan bewusst auf die Festsetzung von Verkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung Parken verzichtet. Die Sicherstellung eines ausreichendes Parkraumangebots ist im Genehmigungsverfahren sicherzustellen. Durch die Festsetzungen ist die Unterbringung von Stellplätzen auf dem Grundstück möglich. Die Stellungnahme wird für die Genehmigungsplanung zur Kenntnis genommen. | Kenntnisnahme |
| T12.2 Schreiben vom 29.01.2026<br><br>Eventuelles Vorhandensein von Kampfmitteln:<br>Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich (Plangebiet). Daher ist eine Überprüfung des beantragten Bereichs auf Kampfmittel nicht erforderlich.<br>Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden.<br>Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. | In den Unterlagen wird bereits auf das Thema Kampfmittel hingewiesen. Auf Basis der Stellungnahme wird der Hinweis aktualisiert. | Die Stellungnahme wird berücksichtigt. |

| Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlussempfehlung |
|---|---|---|
| Erfolgen Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Bohrlochdetektion empfohlen. | | |
| **T13 Industrie- und Handelskammer Aachen** | | |
| Schreiben vom 06.02.2026<br><br>Da der vorgesehene Planentwurf die Belange der gewerblichen Wirtschaft entweder gar nicht berührt oder – wo es der Fall ist – hinreichend berücksichtigt, bestehen seitens der Industrie- und Handelskammer (IHK) Aachen keine Bedenken. | Keine Bedenken | Kenntnisnahme |
| **T14 Kreis Düren: 60/1 Referat für Wandel und Entwicklung** | | |
| Schreiben vom 09.02.2026<br><br>Anbei Übersenden wir Ihnen die Gesamtstellungnahme des Kreises Düren zum o.g. Verfahren.<br>Zur Anfrage wurden folgende Ämter des Kreises Düren beteiligt:<br>- Amt für Kreisentwicklung u. -planung, Wirtschaftsförderung u. Tourismus<br>- Umweltamt<br>- Zentrales Gebäudemanagement<br>- Amt für Geoinformation und Liegenschaftskataster<br>- Bauordnungsamt<br>- Amt für Tiefbauangelegenheiten, Verkehrslenkung u. Wohnbauförderung<br><br>**Umweltamt**<br><u>Stellungnahme Wasserwirtschaft:</u><br>Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind folgende Belange zu beachten:<br>Gemäß Punkt 5.8 der Begründung erfolgt die Entsorgung von Niederschlagswasser im Trennsystem in das bestehende Kanalnetz. Kapazitätsengpässe seien nicht zu erwarten. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen den o,g, Bebauungsplan. | <u>Stellungnahme Wasserwirtschaft:</u><br><br>Keine Bedenken | <u>Stellungn. Wasserwirtschaft:</u><br><br>Kenntnisnahme |

| Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlussempfehlung |
|---|---|---|
| Es wird auf folgendes hingewiesen:<br>Gemäß Abwasserbeseitigungskonzept (ABK) der Gemeinde Nörvenich ist das Regenwassernetz von Oberbolheim an die Entlastungsleitung des Regenüberlaufbeckens im Gewerbepark angeschlossen. Die Einleitung in den Neffelbach befindet sich gemäß ABK in der Zuständigkeit des Erftverbandes. Die Zuständigkeit für die Einleitung in den Neffelbach liegt bei der Bezirksregierung Köln. Nach hiesigem Kenntnisstand war die v.g. Einleiterlaubnis bis zum 31.12.2025 befristet. | Die Aussagen zum Abwasserbeseitigungskonzept werden zur Kenntnis genommen. Erftverband und Bezirksregierung Köln wurden im Rahmen des Verfahrens beteiligt (vgl. Stellungnahmen T3 und T7). Es wurden keine Bedenken geäußert. | |
| <u>Stellungnahme Natur und Landschaft</u>:<br>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans N1 „Antoniushaus Oberbolheim“ bestehen hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft keine Bedenken. Zur Beurteilung wurden neben dem Planentwurf mit planerischen und textlichen Festsetzungen eine Begründung und eine Artenschutzprüfung der Stufe I vorgelegt.<br>Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten oder besonders geschützten Landschaftsbestandteilen. Die Belange des Artenschutzes wurden ordnungsgemäß ermittelt und durch die Hinweise und Festsetzungen ausreichend eingestellt. | <u>Stellungnahme Natur und Landschaft:</u><br>Keine Bedenken | <u>Stellungn. Natur / Landschaft:</u><br>Kenntnisnahme |
| **T15 Landesbetrieb Straßenbau NRW: Regionalniederlassung Ville-Eifel** | | |
| Schreiben vom 05.02.2026<br><br>Das Plangebiet befindet sich nördlich der L 495, Abschnitte 1 und 2 (NK 5105026), außerhalb der Ortsdurchfahrt.<br>Gegen den Bebauungsplan N1 "Antoniushaus Oberbolheim" bestehen aus Sicht des Landesbetriebes Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Ville-Eifel, grundsätzlich keine Bedenken.<br>In der Bauleitplanung wurde nicht auf die verkehrlichen Auswirkungen, die durch das Plangebiet an dem Knotenpunkt 5105026 (L 495 / L 263) entstehen, eingegangen. | Keine Bedenken<br><br>Aufgrund der bisherigen Nutzung mit einem Bestandsgebäude, der geringen Größe des Plangebiets und der daraus hervorgehenden beschränkten baulichen Möglichkeiten ist nicht von verkehrlichen | Die Stellungnahme wird berücksichtigt. |

| Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlussempfehlung |
|---|---|---|
| Ich mache Sie darauf aufmerksam, dass evtl. erforderliche Maßnahmen an dem Knotenpunkt ganz oder teilweise zu Lasten der Stadt Nörvenich, bzw. dem Vorhabenträger gehen. | Auswirkungen auf den Knotenpunkt 5105026 auszugehen. In der Begründung wird ein Satz hierzu ergänzt. | |
| **T16 Landesbetrieb Wald und Holz NRW** | | |
| Schreiben vom 05.02.2026<br><br>Gegen die o. g. Planung bestehen aus forstbehördlicher Sicht keine Bedenken. | Keine Bedenken | Kenntnisnahme |
| **T17 Landwirtschaftskammer NRW** | | |
| Schreiben vom 03.02.2026<br><br>Gegen die oben genannte Planung der Gemeinde Nörvenich bestehen seitens der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstelle Düren, keine agrarstrukturellen Bedenken.<br>Landwirtschaftliche Belange werden von der Planung nicht berührt. | Keine Bedenken | Kenntnisnahme |
| **T18 Stadt Kerpen** | | |
| Schreiben vom 28.01.2026<br><br>Seitens der Kolpingstadt Kerpen werden keine städtischen Belange berührt.<br>Es bestehen weder Bedenken noch werden Anregungen bezüglich der vorliegenden Planung vorgebracht. | Keine Bedenken | Kenntnisnahme |
| **T19 Wasserverband Eifel-Rur** | | |
| Schreiben vom 05.01.2026<br><br>Der betroffene Bereich liegt außerhalb des Zuständigkeitsbereiches des Wasserverbandes Eifel – Rur. Daher kann unsererseits keine Stellungnahme abgegeben werden. | Keine Betroffenheit | Kenntnisnahme |

| Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlussempfehlung |
|---|---|---|
| **T20 Westnetz GmbH: Regionalzentrum Westliches Rheinland, Netzplanung** | | |
| Schreiben vom 12.01.2026<br><br>Diese Stellungnahme betrifft nur das von uns betreute Nieder-, Mittelspannungsnetz bis zur 35-kV-Spannungsebene und Gasnetz.<br>Wir weisen auf die im Verfahrensgebiet vorhandenen Versorgungsleitungen hin.<br>Sollte es im Rahmen der anstehenden Planungen zu Anpassungen unseres Versorgungsnetzes kommen, greift hier das Verursacherprinzip. Zu Ihrer Information haben wir einen Auszug aus unserem Planwerk unserer Stellungnahme angefügt (*vgl. Originalstellungnahme*). | Keine Bedenken<br><br>Die Lage der Versorgungsleitungen für Strom und Gas wird für die nachfolgende Planungsebene zur Kenntnis genommen. In den Unterlagen wird bereits auf die frühzeitige Beteiligung der Versorgungsträger hingewiesen. | Kenntnisnahme |

## 3. STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (EINGANG AUSSERHALB DES BETEILIGUNGSZEITRAUMS NACH § 4 ABS. 2 BAUGB)

| **T21 Landschaftsverband Rheinland (LVR): Amt für Bodendenkmalpflege** | | |
|---|---|---|
| Schreiben vom 27.02.2026<br><br>Die Gemeinde plant auf dem Grundstück in Nörvenich, Flurstück 174, Flur 5, Gemarkung Nörvenich den Bau von barrierefreien Wohnungen. Dafür soll eine Sonderbaufläche Kirche sowie eine öffentliche Grünfläche in allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die zukünftigen Baugrenzen gehen deutlich über das bisherige Bestandsgebäude hinaus. Im Westen des Plangebiets befindet sich eine Grünfläche inkl. Baumbestand, der erhalten bleiben soll.<br>Im westlichen Teil 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 der Vorhabenfläche befindet sich 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.<br>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 auf der Vorhabenfläche 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 können. | Die Informationen zu den Bodendenkmälern VBD 0090 – römische Straße – und VBD 0091 – römische Trümmerstelle – wurden in den Unterlagen ergänzt. Das sich innerhalb des Plangebiets befindende Bodendenkmal wurde darüber hinaus nachrichtlich in die Unterlagen übernommen. | Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt. |

| | | |
|---|---|---|
| Die Belange des Denkmalschutzes und die kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 und 5 BauGB) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Auch wenn das Verfahren nach § 13a vom Verfahren der Umweltprüfung befreit, entfällt im beschleunigten Verfahren nicht die Pflicht, die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7, Abs. 7 mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung einzustellen. Darüber hinaus haben die Gemeinden nach dem Planungsleitsatz des § 14 Abs. 3 DSchG NW die Sicherung der Bodendenkmäler bei der Bauleitplanung zu gewährleisten. Der Schutz von Bodendenkmälern ist dabei nicht von der Eintragung in die Denkmalliste abhängig (§ 5 Abs. 2 DSchG NW). Den Erhalt der Bodendenkmäler gilt es durch geeignete, die Bodendenkmalsubstanz langfristig sichernde Darstellungen und Festsetzungen zu erreichen.<br>Insofern ist eine Aufklärung des Sachverhaltes noch im Rahmen der Bauleitplanverfahren erforderlich, zumal gerade in dieser Fläche mit erhaltenswerter archäologischer Substanz zu rechnen ist, die die Bebauungsmöglichkeiten aufgrund denkmalrechtlicher Vorschriften nachträglich einschränken könnte.<br>Ich bitte zu berücksichtigen, dass für die Durchführung der notwendigen archäologischen Untersuchungen eine Erlaubnis gem. § 15 Abs. 1 DSchG NW erforderlich ist, die die Obere Denkmalbehörde im Benehmen mit mir erteilt. Dem entsprechenden Antrag ist regelmäßig ein Konzept des mit der Ausführung Beauftragten beizufügen. Eine Liste archäologischer Fachfirmen ist zu Ihrer Information beigefügt. Bei Fragen zur Durchführung einer archäologischen Sachverhaltsermittlung wenden Sie sich bitte unmittelbar an meine Kollegin Frau Baumgart, e-mail: tanja.baumgart@lvr.de.<br>Sofern ein Abbruch des Bestandsgebäudes inkl. der untertägigen Gebäudeteile vorgesehen sein, ist hierfür ein denkmalrechtlicher Erlaubnisantrag bei der Unteren Denkmalbehörde der Gemeinde Noervenich einzuholen. Der Abbruch der untertägigen Gebäudeteile ist durch eine archäologische Fachfirma nach Maßgabe einer Erlaubnis nach § 15 I DSchG NRW zu begleiten. Das Ergebnis der Untersuchung kann als 1. Teil der Sachverhaltsermittlung genutzt werden. | Entsprechend der Anregung wurden die Unterlagen um Aussagen zum Thema Bodendenkmalschutz ergänzt, so dass die Belange des Denkmalschutzes und der kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung ausreichend in die Abwägung eingestellt wurden. Der Sicherung des Bodendenkmals wurde durch die nachrichtliche Übernahme des Bodendenkmals sowie einem Hinweis auf § 16 DSchG NRW Rechnung getragen.<br><br>Der Großteil des vermuteten Bodendenkmals befindet sich am westlichen Rand des Plangebiets außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Aufgrund von Festsetzungen zum Erhalt von Einzelbäumen sind in diesem Bereich auch keine baulichen Eingriffe zu erwarten. Es wird zur Kenntnis genommen, dass es aufgrund denkmalrechtlicher Vorschriften zu einer nachträglichen Einschränkung der Bebauungsmöglichkeiten kommen kann. Die Baugrenzen sind jedoch großzügig gefasst, so dass dennoch ausreichend Spielraum für eine bauliche Entwicklung verbleiben wird. Da durch die gesetzlichen Vorgaben des § 16 DSchG NRW sichergestellt ist, dass keine Veränderung an entdeckten Bodendenkmälern vorgenommen wird, ist den Belangen der Bodendenkmalpflege in der Planung im Rahmen der Abwägung der sonstigen zu berücksichtigenden Belange (insbesondere dem Bedarf an Wohnraum) in ausreichendem Maße Rechnung getragen worden. Die erforderliche Sachverhaltsermittlung ist daher im Vorfeld des Genehmigungsverfahrens durchzuführen. Der Anregung wurde jedoch auf Ebene der Bauleitplanung insoweit Rechnung getragen, dass | |

| | | |
|---|---|---|
| | ergänzend zur nachrichtlichen Übernahme in dem bereits in den textlichen Festsetzungen vorhandenen Hinweis auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern ergänzt wurde, dass vor Baubeginn in Abstimmung eine archäologische Sachverhalts-ermittlung durchzuführen und bei Abbruch des Bestandsgebäudes ein denkmalrechtlicher Erlaubnisantrag einzuholen ist. | |