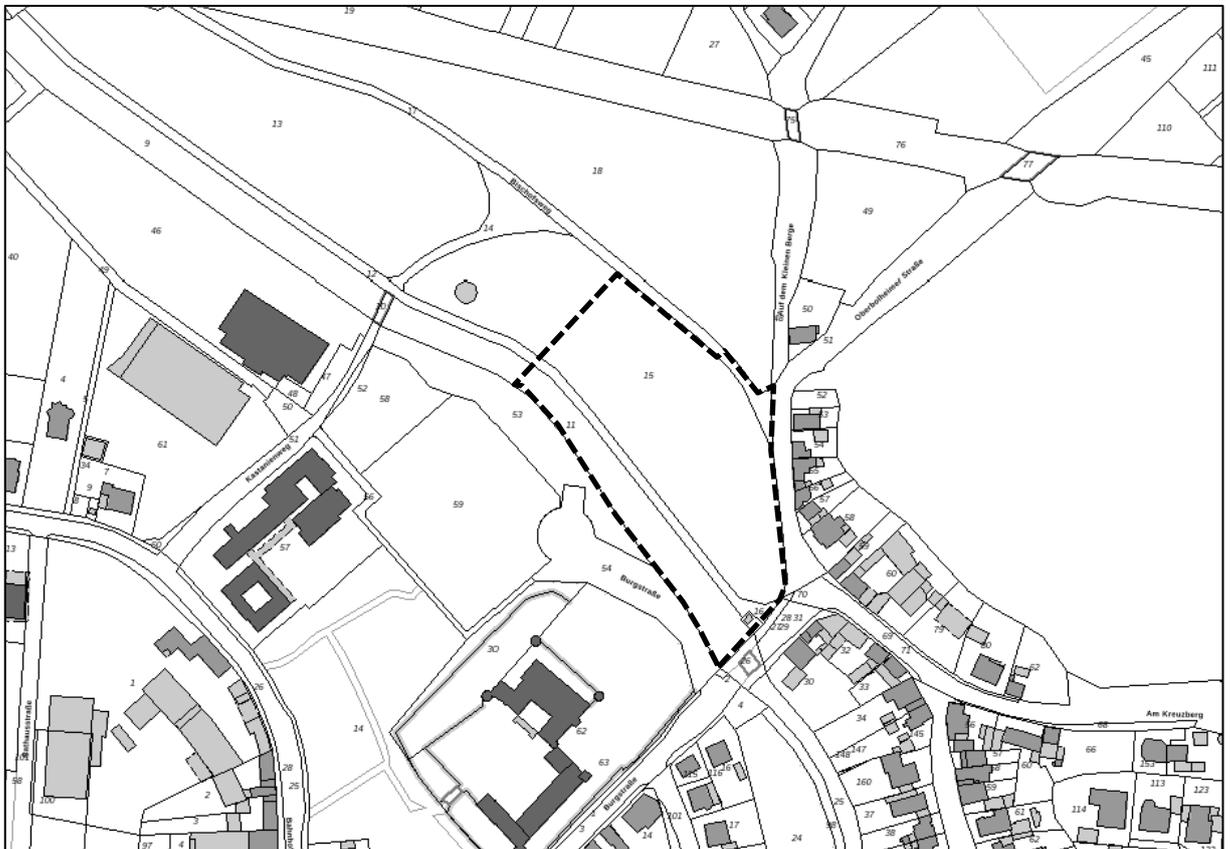


Gemeinde Nörvenich  
Bebauungsplan  
„Gemeinschafts- und Feuerwehrhaus“

---

**Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**  
Stand: 23.07.2020 (frühzeitige Beteiligung)

**Teil A**  
Vorentwurf



## Inhaltsverzeichnis

1.	VORBEMERKUNGEN	4
1.1	Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	4
1.2	Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren	4
1.3	Lage und Abgrenzung	5
1.4	Bestand	5
1.5	Umgebung	6
1.6	Umweltbericht	6
1.7	Fachgutachten	6
2.	BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG	7
2.1	Landes- und Regionalplanung	7
2.2	Flächennutzungsplan	7
2.3	Landschaftsplan und Schutzgebiete nach BNatSchG	7
2.4	Neffelbachau und EU-Wasserrahmenrichtlinie	8
2.5	Bestehendes und angrenzendes Planungsrecht	8
2.6	Sonstige Planwerke	9
3.	BEBAUUNGS- UND ERSCHLIESSUNGSKONZEPT	10
3.1	Herleitung der Planungsidee	10
3.2	Städtebauliches Konzept	11
4.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	13
4.1	Fläche für den Gemeinbedarf	13
4.2	Maß der baulichen Nutzung	14
4.3	Überbaubare Grundstücksflächen	14
4.4	Flächen für Stellplätze und Garagen	15
4.5	Verkehrsflächen	15
4.6	Versorgungsflächen, Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen	15
4.7	Grünflächen / Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen	15
4.8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
4.9	Wasserflächen	16
4.10	Ver- und Entsorgung	16
4.11	Örtliche Bauvorschriften (Gestalterische Festsetzungen, Regelungen von Stellplätzen)	16
5.	SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN	17
5.1	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Immissionssituation	17
5.2	Soziale und kulturelle Bedürfnisse / Belange von Sport, Freizeit und Erholung	18
5.3	Städtebauliches Umfeld / Nutzungen / Ortsbild	18
5.4	Denkmal- und Bodendenkmalpflege / Baukultur	18
5.5	Belange des Umweltschutzes, Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft	19
5.6	Gewässerschutz	22
5.7	Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden	22
5.8	Boden / Baugrund / Grundwasser	23

5.9	Mobilität	23
5.10	Landwirtschaft	24
5.11	Ver- und Entsorgung	24
5.12	Klimaschutz und Klimaanpassung	24
5.13	Sachgüter	25
5.14	Sonstige private Belange	25
6.	HINWEISE	25
6.1	Hinweise zu Kampfmitteln	25
6.2	Hinweise zum Boden	25
6.3	Hinweise zum Artenschutz	25
7.	FLÄCHENBILANZ	26
8.	ANLAGEN	26

## 1. VORBEMERKUNGEN

### 1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Im Osten des Zentralortes der Gemeinde Nörvenich, nahe des Schlosses Nörvenich ist die Entwicklung eines Gemeinschafts- und Feuerwehrhauses am Rand der Neffelbach-  
aue vorgesehen.

Ziel der Maßnahme Gemeinschafts- und Feuerwehrhaus ist die Errichtung eines Gebäu-  
dekomplexes, der sowohl als Begegnungs- und Versammlungsstätte, als auch als neuer  
Feuerwehrstandort dient. Durch die Zusammenlegung sollen Synergieeffekte genutzt  
werden. Hierdurch können sowohl der Flächenbedarf reduziert, als auch Kosten einge-  
spart werden. Das neue Dorfgemeinschaftshaus wird zum Erhalt des gesellschaftlichen  
und kulturellen Lebens in der Gemeinde und insbesondere im Bereich Kinder- und Ju-  
gendarbeit einen erheblichen Beitrag leisten.

Das Plangebiet grenzt im Nordosten an die Oberbolheimer Straße sowie an ein Wald-  
stück, welches zum Nörvenicher Wald gehört. Im Nordwesten befinden sich außerhalb  
des Plangebietes eine Turnhalle, die im Untergeschoss auch das Schützenheim St. Se-  
bastianus beherbergt, sowie eine Seniorenresidenz und das Nörvenicher Schloss. Süd-  
lich wird das Plangebiet durch die Burgstraße begrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde  
Nörvenich als Grünfläche mit der weiteren Bezeichnung Parkfläche sowie als Land-  
schaftsschutzgebiet dargestellt. Die Darstellung als Landschaftsschutzgebiet ist heute  
jedoch nicht mehr in Kraft. Im südlichen Teil des Plangebiets wurde eine Fläche als in-  
nerörtlicher Hauptgrünzug mit Erholungsfunktion sowie als Fläche für Maßnahmen zum  
Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden im Parallelverfahren geändert  
(20. FNP-Änderung).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient zum einen den aktuellen Erholungsbedürf-  
nissen der Bevölkerung sowie der Sicherung des gesellschaftlichen und kulturellen Le-  
bens der Gemeinde Nörvenich. Zum anderen soll durch den Neubau des integrierten  
Feuerwehrgerätehauses die Sicherheit der Bevölkerung hinsichtlich des Brand- und Ka-  
tastrophenschutzes gewährleistet werden.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben werden durch Aufstellung  
des Bebauungsplanes „Gemeinschafts- und Feuerwehrhaus“ geschaffen. Der Aufstel-  
lungsbeschluss hierzu wurde vom Rat der Gemeinde Nörvenich am 16.05.2019 gefasst.

### 1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen und der Vorgabe rechtsver-  
bindlicher Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung ist ein Bebauungsplan nach  
§ 2 BauGB aufzustellen. Parallel ist der Flächennutzungsplan zu ändern (siehe Kap.  
2.2).

Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der Planzeichnung zum Bebauungsplan  
zu entnehmen.

#### **Verfahren**

Der Aufstellungsbeschluss für das Planverfahren wurde am 16.05.2019 (Änderung am  
12.03.2020) gefasst.

Am 22.05.2019 hat die Gemeinde Nörvenich vom Kreis Düren eine positive Stellungnahme einer Anfrage nach § 34 Abs. 1 LPlIG zur Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gemeinschafts- und Feuerwehrhaus erhalten.

Die Bezirksregierung Köln hat mit Schreiben vom 31.07.2019 bestätigt, dass die Flächennutzungsplanänderung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Als nächster Verfahrensschritt ist die frühzeitige Beteiligung im Sommer 2020 vorgesehen.

### **1.3 Lage und Abgrenzung**

Das ca. 1,09 ha große Plangebiet „Gemeinschafts- und Feuerwehrhaus“ befindet sich im Osten des Zentralortes Nörvenich innerhalb der Neffelbachaue. Es grenzt im Osten an die Oberbolheimer Straße, über die das Gebiet erschlossen wird, sowie im Nordosten an ein Waldstück hinter dem die L495 verläuft. Nordwestlich des Plangebietes befinden sich Freiflächen und eine Turnhalle sowie ein Discounter. Westlich des Plangebiets liegen die Gemeinschaftsgrundschule, die Wohnanlage „Am Schloss“ für Senioren und Behinderte und südlich das Schloss Nörvenich. Die Gebäude werden durch den Neffelbach, der durch das Plangebiet verläuft, von der Wiesenlandschaft in der Bachaue getrennt. Südöstlich befindet sich die Burgstraße, die ins Ortszentrum führt.

Das Plangebiet liegt gänzlich in Flur 33 der Gemarkung Nörvenich und umfasst die Flurstücke 11 (tw.), 12 (tw.), 15 (tw.), 16 und 17 (tw.).

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **1.4 Bestand**

Das Plangebiet liegt in einer heute un bebauten Grünfläche östlich des Zentralortes von Nörvenich, die zurzeit kaum Gliederung aufweist. Die Wiese wird unter anderem für ein jährliches Schützenfest genutzt und trägt daher auch den Namen Festwiese. Im Westen des Gebietes verläuft der begradigte Neffelbach gesäumt von Baumreihen. Eine weitere Baumreihe befindet sich entlang der Oberbolheimer Straße. Hier zweigt auch der Bischofsweg nach Nordwesten ab. Dieser unbefestigte Weg, der nur teilweise im Plangebiet liegt, bietet eine Fußwegebeziehung in die Bachaue und führt über den Kastanienweg wieder in Richtung Ortszentrum.

Von der Kreuzung Burgstraße / Oberbolheimer Straße verläuft eine Fahrerschließung in das Gebiet hinein, die ca. auf der Hälfte des Flurstücks in einem Wendehammer endet. Von dort aus führt ein weiterer schmaler Fußweg in den Nordwesten des Flurstücks zu einer Grillhütte, die im Rahmen einer Renaturierung des Neffelbaches versetzt wird.

Im Nordwesten des Plangebiets befinden sich die Festwiese und der Schießstand der Schützenbruderschaft, der ca. einmal jährlich für das Schützenfest genutzt wird.

Im Plangebiet besteht ein Ost-West-Gefälle von ca. 4 m über das gesamte Gebiet. Im Osten des Geltungsbereichs liegt das Plangebiet auf einer Höhe von 110,00 m ü. NHN. Nach Westen sinkt das Gebiet auf Höhe des Neffelbaches bis auf 106,00 m ü. NHN ab.

## 1.5 Umgebung

Die Umgebung des Plangebietes ist sehr heterogen geprägt. Aufgrund der Lage in der Neffelbachaue ist das gesamte Plangebiet auch Teil der Verbundfläche<sup>1</sup> „Neffelbach mit Seitentälchen“. Das Gebiet erfüllt wichtige ökologische Funktionen.

Im Norden grenzt das Plangebiet an ein Waldstück, welches sich weiter nach Norden bis zum Luftwaffenstützpunkt der Bundeswehr in 2,5 km Entfernung ausbreitet. Innerhalb dieses Waldgebiets verläuft die L495 ca. 80 m weiter nordöstlich des Geltungsberichts von Osten nach Westen.

Nordwestlich des Plangebiets liegen Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen, auf denen sich Grünwiesen, Sportplätze sowie die Turnhalle befinden. Im Erdgeschoss der Turnhalle befindet sich das Vereinsheim der St. Sebastianus Schützenbruderschaft Nörvenich 1408 e.V., die auch über einen Schießstand im Plangebiet verfügen.

Im Südwesten des Plangebiets liegen die Gemeinschaftsgrundschule, die Wohnanlage „Am Schloss“ für Senioren und Behinderte und das Schloss Nörvenich. Der Siedlungsschwerpunkt des Zentralortes Nörvenich befindet sich westlich des Plangebiets. Südlich verläuft die Burgstraße, die ins Ortszentrum führt.

Etwa 50 m südwestlich des Plangebiets, gegenüber der Einmündung der Straße „In den Benden“ liegt die Bushaltestelle „Nörvenich, Brücke“. Hier verkehren die Linien 208 und 212, die die Orte Düren und Zülpich sowie Nörvenich und Lechenich miteinander verbinden. Die Haltestelle wird werktags ca. stündlich bedient. An der Haltestelle Schlosspark, die 350 m weiter westlich liegt, kommt wochentags ebenfalls etwa stündlich ein Bus.

## 1.6 Umweltbericht

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden. Der Umweltbericht wird vom Büro LANDSCHAFTSARCHITEKTUR REEPEL, Düren erstellt und bildet einen gesonderten Teil der Begründung (Teil B – Umweltbericht).

## 1.7 Fachgutachten

Folgende Fachgutachten wurden bereits erstellt und berücksichtigt bzw. werden spätestens bis zur Offenlage erarbeitet:

Artenschutz, Ökologie und Landschaft:	Artenschutzvorprüfung Stufe 1, LANDSCHAFTSARCHITEKTUR REEPEL, Düren, Februar 2020
Geohydrologie / Baugrund	<i>die Erarbeitung erfolgt zur Offenlage</i>
Geotechnische Untersuchungen	Kramm Ingenieure GmbH & Co. KG, Aachen, August 2018 Ahlenberg Ingenieure GmbH, Herdecke, April 2019
Schalltechnische Untersuchung	<i>die Erarbeitung erfolgt zur Offenlage</i>

<sup>1</sup> Geobasis NRW 2020, <<https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de&layers=%2B%3Aw31&center=338414.3475138439%2C5703790.748432923%2C25832&lod=9>>

## 2. BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG

### 2.1 Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsplan ist die Gemeinde Nörvenich als Grundzentrum eingestuft.

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Region Aachen, Stand Mai 2001, ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

### 2.2 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Nörvenich als Grünfläche mit der weiteren Bezeichnung Parkfläche dargestellt. Das Areal ist Teil eines innerörtlichen Hauptgrünzuges mit Erholungsfunktion. Nachrichtlich wurde ein Landschaftsschutzgebiet eingetragen. Das Schutzgebiet wurde jedoch 2016 von der Höheren Landschaftsbehörde der Bezirksregierung Köln aufgehoben.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

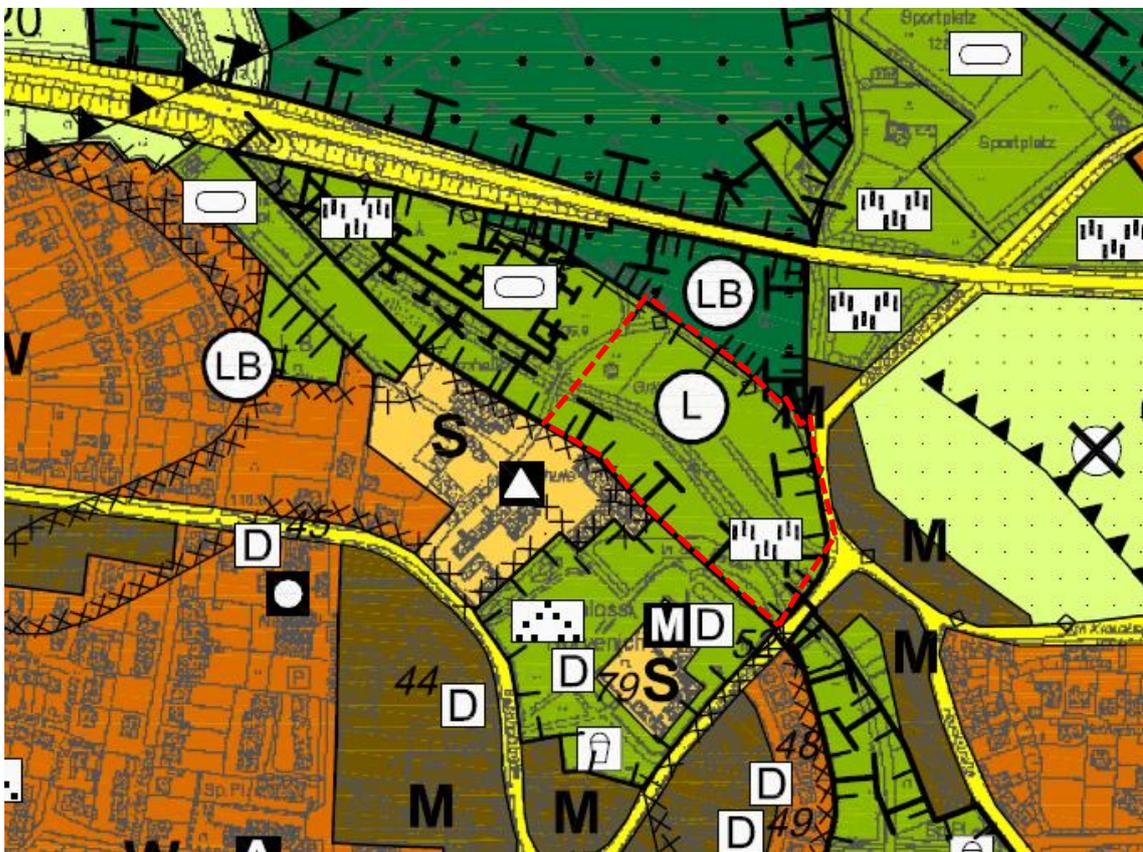


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Nörvenich (Quelle: Gemeinde Nörvenich) mit Überlagerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

### 2.3 Landschaftsplan und Schutzgebiete nach BNatSchG

Im Bereich der Gemeinde Nörvenich wurde kein Landschaftsplan aufgestellt.

Es liegen auch keine Schutzgebiete oder schutzwürdigen Flächen i. S. d. BNatSchG (Natura 2000, besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft oder Biotopkatasterflächen des LANUV) innerhalb des Planbereichs.

Der Flächennutzungsplan zeigt in der aktuell gültigen Fassung für den Geltungsbereich ein Landschaftsschutzgebiet, das jedoch 2016 von der Bezirksregierung Köln aufgehoben wurde.

Nördlich des Plangebietes, aber nicht direkt angrenzend, befindet sich jenseits der Landesstraße (L 495) ein Naturschutzgebiet (Nörvenicher Wald), das gleichzeitig als FFH-Schutzgebiet ausgewiesen ist. Der nördliche Teilbereich des Waldes inklusive des Luftwaffenstützpunktes der Bundeswehr wurde zudem zum Landschaftsschutzgebiet erklärt. Ein weiteres Landschaftsschutzgebiet wurde entlang der L495 und der Straßen Heuweg, Auf dem kleinen Berge und Halmer Weg erlassen.

Zwischen den Schutzgebieten und dem Plangebiet verlaufen nördlich ein etwa 70-90 Meter breites Waldstück sowie eine Landesstraße, sodass nicht von einer Betroffenheit der Schutzgebiete durch die Aufstellung des Bebauungsplanes auszugehen ist.

## **2.4 Neffelbachau und EU-Wasserrahmenrichtlinie**

Für den Neffelbach ist 2020 eine Renaturierung durch den Erftverband geplant, die jedoch zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans noch nicht begonnen wurde. Laut dem Renaturierungskonzept des Erftverbandes soll der Neffelbach zukünftig in einem vorgegebenen Korridor frei mäandrieren können. Der renaturierte Teilabschnitt des Baches beginnt bereits südlich des Plangebietes und setzt sich auch nach Norden hin fort. Der Bebauungsplanvorentwurf berücksichtigt in seinen Festsetzungen die voraussichtliche geplante Lage durch Festsetzung einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Mit der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie haben sich alle Mitgliedsstaaten der EU verpflichtet, einen guten ökologischen und chemischen Zustand aller oberirdischen Gewässer und des Grundwassers spätestens bis zum Jahr 2027 zu erreichen. Für die Flüsse, Bäche und Seen bedeutet dies, dass sie wieder die für sie typischen Lebensgemeinschaften aufweisen und ihre naturnahen Strukturen entwickeln sollen. Im Jahr 2011 wurden Umsetzungsfahrpläne unter breiter Mitwirkung von Behörden, Kommunen, Landwirtschaft, Naturschutzverbänden und interessierten Bürgern für dieses Ziel erarbeitet. Der Erftverband übernahm dabei die Leitung der regionalen Kooperation im Flusseinzugsgebiet der Erft. Der Neffelbach gehört zu den wichtigsten Nebenflüssen der Erft.

## **2.5 Bestehendes und angrenzendes Planungsrecht**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gemeinschafts- und Feuerwehrhaus“ besteht zurzeit der rechtskräftige Bebauungsplan Nörvenich G4 aus dem Jahr 1974.

Der Bebauungsplan G4 wurde erlassen, um die Errichtung eines Schulzentrums zu ermöglichen. Der Bereich des Schulzentrums wurde dabei in zwei Sondergebiete geteilt. Das Plangebiet wird in diesem Bebauungsplan als Fläche für Sport- und Parkanlagen ausgewiesen.

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Gemeinschafts- und Feuerwehrhaus“ treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes G4 in den Überlappungsbereichen zurück.

Im Umfeld des Bebauungsplanes „Gemeinschafts- und Feuerwehrhaus“ besteht zudem eine Innenbereichssatzung nach § 34 BauGB.

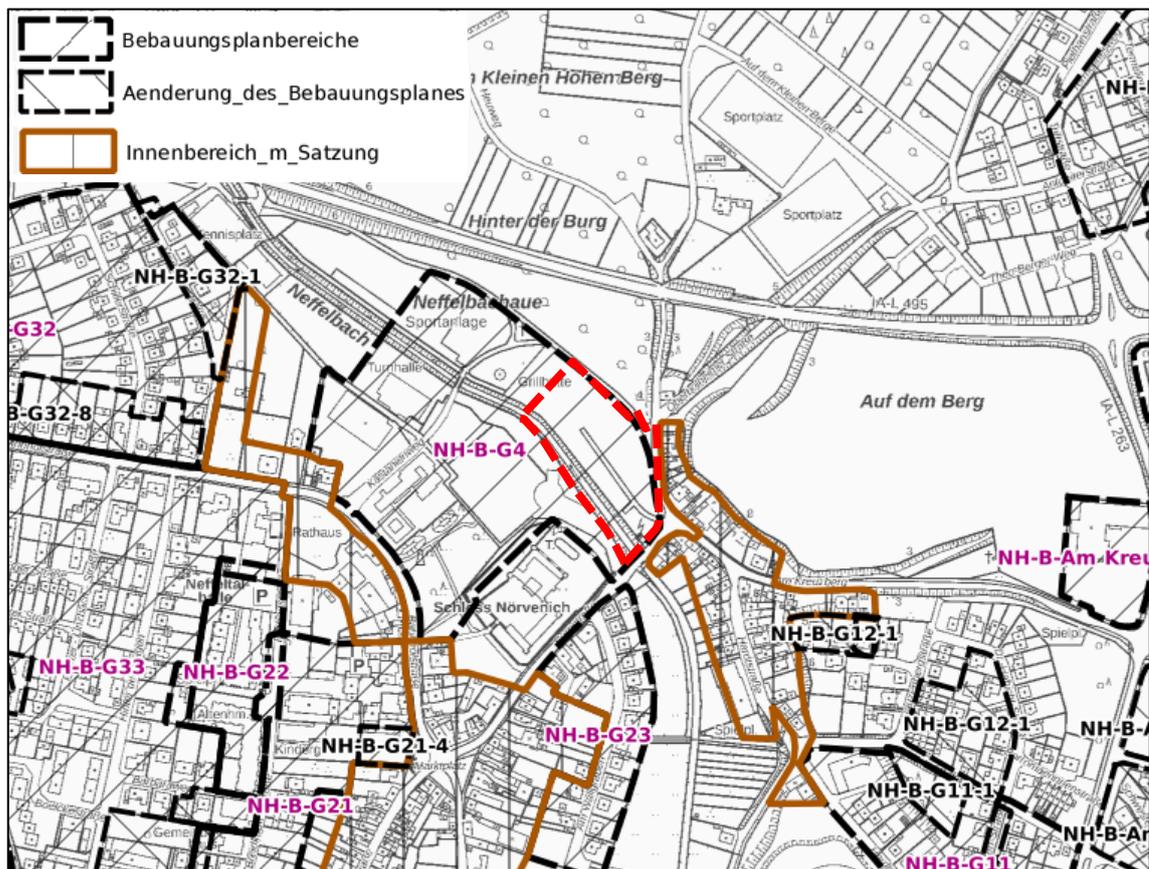


Abbildung 2: Übersicht der rechtswirksamen Bebauungspläne im Plangebiet und Umgebung (Quelle: KISS Kreis Düren) mit Überlagerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## 2.6 Sonstige Planwerke

### Integriertes Handlungskonzept Nörvenich

Das Integrierte Handlungskonzept (InHK) des Hauptortes der Gemeinde Nörvenich („Masterplan Nörvenich“) wurde im Jahre 2017 erstellt und erstreckt sich in der Realisierung bis in das Jahr 2022. Das InHK soll zu Zeiten des demographischen und gesellschaftlichen Wandels als Basis, Steuerungshilfe und roter Faden städtebaulicher, infrastruktureller sowie sozialer Herausforderungen und zukünftiger Entwicklungen dienen.

Die Leitidee, unter der sich das Leitbild und die vertiefenden Leitziele sammeln, lautet: Nörvenich – kleine Gemeinde mit großem Herz. Das Leitbild stellt die Entwicklungsperspektiven für Nörvenich dar und wurde auf Basis der Ergebnisse aus der Bestandsanalyse, der Bürgerbeteiligung, der Stärken-Schwächen-Analyse sowie der Betrachtung des gesamten Untersuchungsraumes, aber auch der spezifischen Begutachtung der einzelnen Handlungsräume formuliert.

Nahe dem Ortskern soll ein neues Gemeinschafts- und Feuerwehrhaus für den Hauptort der Gemeinde Nörvenich entstehen. Diese zentrale Lage gewährleistet die schnelle Einsatzbereitschaft der freiwilligen Feuerwehr. Zusätzlich zu dem reinen Feuerwehrgerätehaus werden multifunktional nutzbare Räumlichkeiten geschaffen, die von den Vereinen, aber auch von der Bevölkerung für Veranstaltungen und Feste genutzt werden können. Das östlich angrenzende Gebäude der ehemaligen Hauptschule ist zu einer Seniorenresidenz umgenutzt worden. Die direkt an die Seniorenresidenz angrenzende Neffelbachhau wird zu einem attraktiven Freizeit- und Begegnungsraum für alle Generationen ausgebaut. Hierzu gehören neben der Schaffung von Spiel- und Freizeitangeboten

für Kinder und Jugendliche auch die Erlebarmachung des Neffelbaches sowie dessen – teilweise – Renaturierung durch den Erftverband. Damit zukünftig dieser Bereich auch von allen Menschen gut zu erreichen ist, werden die vorhandenen Fußwege ausgebaut sowie die Barrierefreiheit verbessert.

### **3. BEBAUUNGS- UND ERSCHLIESSUNGSKONZEPT**

#### **3.1 Herleitung der Planungsidee**

Bedingt durch die funktionalen Defizite des bestehenden Feuerwehrgerätehauses in Nörvenich an der Kreuzung Hirtstraße / Zülpicher Straße und das Fehlen von Vereinstreffpunkten in Nörvenich wurde die Entwicklung eines Gebäudekomplexes forciert, der sowohl als Begegnungs- und Versammlungsstätte, als auch als neuer Feuerwehrstandort dienen kann. Durch die Zusammenlegung sollen Synergieeffekte genutzt werden, da hier sowohl der Flächenbedarf reduziert als auch Kosten eingespart werden können.

Im Zuge einer ausführlichen Standortuntersuchung wurden verschiedene Standorte in und um Nörvenich auf die Erreichbarkeit durch die Bevölkerung, die Verbindungen zu den zentralen Einrichtungen, mögliche Synergieeffekte, die Verfügbarkeit der benötigten Fläche sowie die Einsatzzeiten der Feuerwehr hin geprüft. Neben der Fläche des Bebauungsplanes wurden weitere Grundstücke in Nörvenich Gypenbusch, im Vicus Quartier und in der Bahnhofstraße untersucht. Alternativ geprüfte Flächen sind aufgrund verschiedenster Rahmenbedingungen nicht als Standort des Gemeinschafts- und Feuerwehrhauses geeignet. Durch die geplante Lage des neuen Gemeinschafts- und Feuerwehrhauses in der Neffelbachaue zwischen dem Zentralort Nörvenich und dem Ort Oberbolheim sind sowohl der Zentralort als auch das Gewerbegebiet in Oberbolheim und der nahe gelegene Nörvenicher Wald schnell zu erreichen.

Die gewählte Ortslage bietet sich besonders zur Umsetzung der Planungsabsichten an. Hier kann an bestehende städtebauliche Funktionen und neue Strukturen angeknüpft werden und vorhandenes Potenzial im heute unterentwickelten Grünraum genutzt werden. Besondere Synergiepotenziale sollen durch die räumliche und funktionale Kombination mit der vorhandenen Festwiese sowie dem nordwestlich des Plangebietes in Vorbereitung befindlichen Bachauerlebnisfeld nutzbar gemacht werden. Durch eine Nachnutzung heutiger Brachflächen, Schaffung neuer Angebote und ansprechende Gestaltung der Außenbereiche wird das Areal positive Ausstrahlungseffekte erzielen können.

Wie von den Bürgerinnen und Bürgern im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Integrierten Handlungskonzept (2017) gefordert, soll eine multifunktionale Nutzung der Angebote für alle Altersgruppen ermöglicht werden. Planerisches Ziel muss es außerdem sein, Räume für öffentlich nutzbare Freizeitangebote (Gemeinschaftsraum und Festwiese) – auch außerhalb von Vereinsaktivitäten – für Jung und Alt zu schaffen.

Bei den Planungen stand die Funktion als gesellschaftlicher Mittelpunkt, sozialer Treffpunkt, Veranstaltungsraum und Raum für Integration im Fokus. Dies ist besonders wichtig, da Räume für Begegnungen fast allen Nörvenicher Vereinen fehlen.

Die entstandene Planung zeigt einen Gebäudekomplex, welcher die gesellschaftliche Funktion einer zeitgemäßen freiwilligen Feuerwehr mit den Anforderungen an eine barrierefreie und multifunktionale Begegnungsstätte verbindet. Die geplanten multifunktionalen Räume können für verschiedenste Anlässe und Veranstaltungen genutzt werden.

So können in zentraler Lage viele verlorengegangene Aktionen des dörflichen Miteinanders wieder ins Leben gerufen werden.

In den Zeiten, in denen die Räumlichkeiten nicht von den Vereinen genutzt werden, stehen diese gegen eine Aufwandsentschädigung (Betriebskostenpauschale) auch Privatpersonen zur Verfügung und werden somit zeitlich optimal ausgenutzt.

Die Funktion des Neffelbaches und seiner Umgebung als Naherholungsgebiet bestätigt die Standortwahl der Begegnungsstätte als Angebotserweiterung und ergänzende Infrastruktur für vorhandene Aktivitäten.

Um einen Beitrag zum Klima- und Naturschutz zu leisten und um den bisher begradigten Neffelbach aufzuwerten, wird dieser durch den Erftverband renaturiert. Der ungefähre, zukünftige Verlauf des Neffelbaches und seine entsprechenden Schutzzonen, wurden bei der Planung des Gemeinschafts- und Feuerwehrhauses berücksichtigt (vgl. Kap. 4.8).

Darauf aufbauend wurde folgendes Konzept entwickelt.

## **3.2 Städtebauliches Konzept**

### ***Erschließung***

Das Gemeinschafts- und Feuerwehrhaus wird über die Oberbolheimer Straße erschlossen. Eine fußläufige Erschließung verbindet den Eingang des Gemeinschafts- und Feuerwehrhauses direkt mit der Oberbolheimer Straße. Die Anbindung der Stellplatzfläche erfolgt im Bereich des heute unbefestigten Bischofswegs und wird entsprechend ausgebaut. Der nördliche Teilbereich dieser Verkehrsfläche wird als Rad- und Fußweg, der südliche Teilbereich als Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Über diesen südlichen Teilbereich können die Stellplätze mit dem PKW erreicht werden. Der Rad- und Fußweg führt auf den bereits bestehenden Bischofsweg, der in die Bachaue führt.

Entlang der Erschließung im Nordosten sind zu beiden Seiten Parkplätze angeordnet (ca. 28 Stück). Diese beinhalten überwiegend die notwendigen Stellplätze (24) für Feuerwehrinsatzkkräfte sowie einzelne Besucher- und Behindertenstellplätze. Die Besucher des Gemeinschaftshauses sollen nahegelegene, bereits vorhandene Stellplatzmöglichkeiten, u. a. am Kastanienweg und In den Benden, nutzen.

Der Kreuzungsbereich Burgstraße / Am Kreuzberg / Oberbolheimer Straße wird derzeit im Rahmen des Integrierten Handlungskonzeptes zu einem Kreisverkehr umgebaut. Bei der Planung wurde eine Zufahrt für die Feuerwehr berücksichtigt. Diese wird im Bebauungsplan als Einfahrtbereich gesichert.

Für den nicht motorisierten Verkehr werden am Feuerwehr- und Gemeinschaftshaus genügend Fahrradstellplätze zur Verfügung gestellt.

### ***Bebauung***

Die architektonische Gestaltung des Gebäudes orientiert sich am vorherrschenden Ortsbild sowie am Nörvenicher Schloss, welches als Monument die Umgebung prägt. Die Erhaltung möglichst vieler Sichtbezüge zum Schloss wurden bei der Planung berücksichtigt. Um das neue Gebäude in die Umgebung zu integrieren wird im Plangebiet eine Geschossigkeit von I festgesetzt.

Der geplante Gebäudekomplex beginnt mit seiner Funktionsfläche „Feuerwehr-Alarmausfahrt“ am äußersten Süden der Neffelbachaue im Bereich der Burgstraße. Er er-

streckt sich in Längsrichtung parallel zum neuen Verlauf des Neffelbaches und beherbergt in seiner eingeschossigen Bauweise, von Süd nach Nord, zunächst eine Fahrzeughalle für vier Feuerwehrfahrzeuge. Daran angebaut, eingeschossig und in Klinkeroptik, wird der Gemeinschafts- und Feuerwehrbereich mit allen notwendigen Nebenräumen für die Einsatzkräfte, die einen eigenen Zugang vom Parkplatz im Bereich der Oberbolheimer Straße erhalten. Des Weiteren finden sich hier die notwendigen Funktions- und Sanitärräume sowie zwei Räume für die Jugendarbeit, die auch für Schulungszwecke und als Gemeinschaftsräume genutzt werden können und durch eine Teeküche ergänzt werden. Den Kern des Gemeinschaftsbereichs bildet ein Multifunktionsraum mit zugeordneter Küche, der sich zur angrenzenden Festwiese und zur Bachaue orientiert und um einen Außenbereich ergänzt wird. Er ist in seiner Größe und Ausstattung so geplant, dass er flexibel für verschiedene Veranstaltungen und Feste (u. a. Schützenfest) genutzt werden kann. Es wird Wert daraufgelegt, dass alle Räume des Gemeinschaftsbereiches barrierefrei zugänglich sind.



Abbildung 3: Lageplan Gemeinschafts- und Feuerwehrhaus (Stand August 2019)

## **Grün- und Freiflächenkonzept**

Anknüpfend an die Renaturierung des Neffelbaches werden die zu versiegelnden Flächen möglichst klein gehalten. Außerdem werden im Plangebiet punktuell neue Bäume entlang der Verkehrs- und Parkflächen gepflanzt. Eine Eingrünung der Dächer ist in Abstimmung mit der Gemeinde möglich.

Die Festwiese nimmt einen Großteil des Plangebietes ein. Auf ca. 10.900 m<sup>2</sup> bleibt die heute bestehende Wiese erhalten. Die Nutzung der Festwiese durch die Schützen soll weiterhin ermöglicht werden.

Das Renaturierungskonzept des Erftverbandes sieht einen Korridor vor, in dem der Neffelbach frei mäandrieren kann. Die folglich einzuhaltenden Schutzstreifen wurden bei der Planung des Gebäudekomplexes des Gemeinschafts- und Feuerwehrhauses berücksichtigt.

## **4. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN**

Das beschriebene städtebauliche Konzept ist Grundlage für den Bebauungsplanentwurf. Zur Umsetzung der beschriebenen Planungsabsichten, der geordneten städtebaulichen Entwicklung und Einfügung der Neubebauung in die Umgebung sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

### **4.1 Fläche für den Gemeinbedarf**

Der südöstliche Bereich des Plangebietes um das neue Gemeinschafts- und Feuerwehrhaus inklusive der Erschließung und aller Nebenanlagen soll als Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit den Zweckbestimmungen „Feuerwehr- und Gemeinschaftshaus“ festgesetzt werden. Im Bereich des Neffelbaches sowie im nordwestlichen Bereich des Plangebietes wird eine Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

Der Trakt für die Freiwillige Feuerwehr Nörvenich beinhaltet eine Fahrzeughalle mit vier Einstellplätzen, einem Sozialtrakt und die für die Feuerwehr erforderlichen Außenbereichsflächen. Das Feuerwehrgerätehaus wird an der südlichen Grenze der Fläche für den Gemeinbedarf errichtet. Die Aufstell- und Übungsflächen vor dem Feuerwehrgerätehaus liegen südlich des Gebäudes an der Burgstraße. Die PKW-Stellplätze für die Feuerwehrangehörigen befinden sich auf der nordöstlichen Teilfläche für den Gemeinbedarf, zwischen der baulichen Anlage und der Oberbolheimer Straße. Die Anzahl der für die Feuerwehr benötigten PKW-Stellplätze beläuft sich auf 24 Stück.

Den Kern des Gemeinschaftsbereiches bildet der Multifunktionsraum mit zugeordneter Küche, der sich zur angrenzenden Festwiese und zur Bachaue hin orientiert. Er ist in seiner Größe und Ausstattung so geplant, dass er flexibel für verschiedene Veranstaltungen und Feste (u. a. Schützenfest) genutzt werden kann.

Bei einer Fläche für den Gemeinbedarf handelt es sich nicht um ein Baugebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Hieraus ergibt sich, dass grundsätzlich eine Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen nicht erforderlich ist und diese nur aus besonderen Gründen geboten ist. Das hier geplante Gemeinschafts- und Feuerwehrhaus ist am Rand einer Bachaue geplant. Aus diesem Grund ist es städtebaulich geboten, den Standort schon im Bebauungsplan genauer festzulegen und eine überbaubare Fläche festzusetzen. Diese überbaubare Fläche entspricht in seinen Abgrenzungen weitestgehend der Lage des neuen Gemeinschafts- und Feuerwehrhauses. Da die Außenmaße des Gebäudekomplexes und die Lage noch nicht endgültig feststehen und sich

noch kleine Verschiebungen ergeben können, ist das Baufenster geringfügig größer als das Gebäude in der derzeit vorliegenden Studie für das Gemeinschafts- und Feuerwehrhaus.

Eine Grundflächenzahl (GRZ) wird bei Gemeinbedarfsflächen in der Regel nicht festgesetzt. Bei der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sind aus funktionalen Gründen größere versiegelte oder zumindest befestigte Flächen erforderlich, so dass die zulässige Grundflächenzahl für Baugebiete, z. B. Mischgebiet GRZ 0,6 (§ 17 BauNVO), evtl. nicht eingehalten werden könnte. Auf die Festsetzung einer GRZ wird im Bereich der Gemeinbedarfsfläche daher verzichtet. Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf sind Nebenanlagen festgesetzt. Dies sind im Einzelnen die Stellplätze der PKW für die Feuerwehrangehörigen sowie Besucherstellplätze des Gemeinschaftsbereichs.

## **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet befindet sich am Siedlungsrand in einer Bachaue, ist teilweise umgeben von bestehenden Wohngebieten und liegt gegenüber einem denkmalgeschützten Schloss. Zur Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild und um ein überdimensioniertes Gebäude aus Gründen des Nachbarschutzes zu verhindern, werden daher die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen im Plangebiet begrenzt. Ziel ist, ein harmonisches Erscheinungsbild in der Umgebung zu erreichen und Blickbezüge zum Nörvenicher Schloss zu bewahren.

Zahl der Vollgeschosse

Der äußere bauliche Rahmen des Gebäudes im Plangebiet wird durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Diese ergibt sich aus der untergeordneten Funktion, die das Gebäude städtebaulich innehaben soll, sowie aus der Lage am Ortsrand. Im Plangebiet wird eine eingeschossige Bebauung festgelegt.

Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale Gebäudehöhe wird auf 115,00 m ü. NHN festgesetzt. Dieser liegt ca. 7,5 m über dem unteren Bezugspunkt. Diese Höhe ist zur Bündelung der unterzubringenden Funktionen (insb. der Fahrzeughalle) in einem Gebäudekomplex zum einen erforderlich, aufgrund der Bedeutung und der Lage im Park zum anderen aber auch städtebaulich vertretbar.

Die Bezugshöhen der maximalen Gebäudehöhe ist Normalhöhe im System Deutsches Haupthöhennetz (DHHN 16) und werden über Normal-Höhe-Null (NHN) festgesetzt.

Die Festsetzung gewährleistet zum einen eine der geplanten Nutzung angepasste Höhenentwicklung der künftigen Gebäude, zum anderen eine dem Ortsbild entsprechende Ausgestaltung der Gebäudedimensionierung.

## **4.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der vorliegenden Bebauungsplanung durch Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen sind auf den geplanten Baukörper zugeschnitten (vgl. 4.1). Die Anordnung der Baugrenzen wird so gewählt, dass unter Berücksichtigung der vorliegenden Restriktionen ausreichend Spielraum zur baulichen Nutzung des Grundstückes zur Verfügung steht und die städtebauliche Zielsetzung der Bebauung möglich ist.

#### **4.4 Flächen für Stellplätze und Garagen**

Im Plangebiet werden offene Stellplätze auf die hierfür im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen beschränkt. Damit soll verhindert werden, dass innerhalb der Bachau zusätzliche Anlagen für den ruhenden Verkehr entstehen und attraktive Freiflächen versiegelt werden.

Aufgrund des Bedarfs an Stellplätzen für die Einsatzkräfte der freiwilligen Feuerwehr werden ausreichend Stellplätze in Richtung Oberbolheimer Straße, also abgewandt von der Neffelbachau, zugelassen.

#### **4.5 Verkehrsflächen**

Der Anschluss der Ein- und Ausfahrt der Feuerwehr an die öffentliche Verkehrsfläche wird über den Minikreisverkehr an der Kreuzung Burgstraße, Oberbolheimer Straße und Am Kreuzberg nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB gesichert.

Die Zufahrt zum Feuerwehr- und Gemeinschaftshaus wird nach § 9 Abs. 11 BauGB als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Der nördlich dieser Fläche gelegene Rad- und Gehweg wird als solcher ebenfalls als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Rad- und Gehweg nach § 9 Abs. 11 BauGB festgesetzt.

#### **4.6 Versorgungsflächen, Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen**

Die an der südlichen Grenze des Plangebiets bestehende Trafostation wird als Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB gesichert.

Es wird darauf hingewiesen, dass mehrere Leitungen im Plangebiet verlaufen, die im weiteren Verfahren im Rahmen der Leitungsträgerbeteiligung erfasst und bei Bedarf bis zur Offenlage in die Planzeichnung übernommen werden.

#### **4.7 Grünflächen / Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen**

Die Sicherung der bestehenden und geplanten Grün- und Gehölzflächen erfolgt durch Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als öffentliche Grünflächen. Hier sollen die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen in ihrem Bestand erhalten bleiben. Sofern der Bestand nicht erhalten werden kann, sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Außerdem wird der Erhalt der vorhandenen Bäume entlang des Neffelbaches, am Bischofsweg sowie entlang der Oberbolheimer Str. (nur ein Baum innerhalb des Geltungsbereiches) durch Bindungen für die Erhaltung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gesichert.

Der nördliche Bereich des Geltungsbereichs wird auf Grund seiner Freizeitbedeutung für die Bevölkerung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage, nach § 9 Abs. 15 BauGB, festgesetzt.

Die besonders wertvollen Flächen um den zukünftigen Verlauf des Neffelbaches werden als Maßnahmenflächen festgesetzt, vgl. Kapitel 4.8.

#### **4.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Im Bebauungsplan werden aufgrund der Ergebnisse der Artenschutzprüfung Stufe I (vgl. Kap. 0) Maßnahmen zur Bauzeitenregelung und Minderung von Lichtemissionen festgesetzt.

Ergänzend wird die Fläche, in der zukünftig der renaturierte Neffelbach mäandrieren soll, mit seinen Randbereichen als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

#### **4.9 Wasserflächen**

Der Bachlauf des Neffelbaches wird als Wasserfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzt. Der gesetzlich geforderte Gewässerrandstreifen von 5,0 m ab Böschungsoberkante wird gesichert. Der geplante Verlauf des zukünftig renaturierten Baches sowie die anschließenden Gewässerrandstreifen werden in der Planung berücksichtigt und als Flächen für Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt (siehe auch Kap. 4.9).

#### **4.10 Ver- und Entsorgung**

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Es ist vorgesehen, das unbelastete Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 44 LWG auf dem Grundstück zu nutzen oder in den Neffelbach abzuleiten. Eine Versickerung ist laut geotechnischer Untersuchung der Firma Kramm Ingenieure nicht möglich.

#### **4.11 Örtliche Bauvorschriften (Gestalterische Festsetzungen, Regelungen von Stellplätzen)**

Die Gemeinden können gem. § 89 BauO NRW durch Satzungen örtliche Bauvorschriften erlassen über u. a. besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern; über Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze. Dabei können die örtlichen Bauvorschriften auch durch einen Bebauungsplan erlassen werden. Hiervon wird im vorliegenden Bebauungsplanvorentwurf Gebrauch gemacht.

Die folgenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 89 BauO NRW sollen die Festsetzungen nach § 9 BauGB ergänzen, um ein homogenes Erscheinungsbild sowie eine Anpassung an die umgebende Bebauung zu gewährleisten. Aufgrund der Lage in einer Bachaue und der Nachbarschaft zu einem Denkmal wird eine zurückhaltende Gestaltung vorgegeben und so auch die Zielsetzung des städtebaulichen Konzeptes gewährleistet sowie eine städtebauliche sowie optische Ordnung gesichert. Dies gilt für:

- Fassadengestaltung
- Dachformen sowie Dachneigungen
- Dachgestaltung (Material und Farbe)
- Beschaffenheit von Stellplätzen

Aufgrund der mit dieser Planung verfolgten Zielsetzung und der Lage des Plangebietes am Ortsrand im Übergang zu einem attraktiven Landschaftsraum kommt der Sicherstel-

lung der ortstypischen Bebauung eine besondere Bedeutung zu. Die gewählten Festsetzungen zum Erscheinungsbild der Bebauung sind daher wichtig, da insbesondere blickbeziehungsstörende, weil ortsuntypische Fassaden- und Dachmaterialien und Farben den städtebaulichen Zielen zuwiderlaufen würden. Daher bedarf es einer Regelung durch entsprechende Festsetzungen.

Im Rahmen der kommunalen Abwägung wird der Zulässigkeit von Photovoltaik- und Solaranlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ein höheres Gewicht eingeräumt als der Sicherung des Ortsbildes, daher sind diese hier zulässig, aber in Neigung und Ausrichtung an das Hauptdach anzupassen.

Um den allgemeinen Zielen des Umweltschutzes zu entsprechen und insbesondere aufgrund der Lage in einer grünen Bachaue, soll der Versiegelungsgrad möglichst geringgehalten werden, sodass Stellplätze in einer wasserdurchlässigen Beschaffenheit hergestellt werden müssen.

## **5. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN**

### **5.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Immissionssituation**

Ausreichender Schallschutz ist eine Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung. Aus diesem Grunde sind die Beachtung allgemeiner schalltechnischer Grundregeln bei der Planung und deren rechtzeitige Berücksichtigung in den Verfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen sowie bei bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren geboten.

#### Geräuschemissionen

Im Plangebiet erzeugen Ein- und Ausfahrten der Feuerwehrfahrzeuge und Sirenen Geräusche Emissionen. Aus diesem Grund wird bis zur Offenlage ein Lärmgutachten erstellt, das die Auswirkungen des entstehenden Gemeinschafts- und Feuerwehrhauses auf die umgebende Wohnbebauung darlegt und Vorgaben für die Planung definiert.

Die nächtlichen Schallemissionen sollten laut ASP I so gering wie möglich gehalten werden. Die Nutzung des Martinshorns während Einsätzen der Feuerwehr kann jedoch nicht verhindert werden, da diese dem reibungslosen Ablauf der Rettungen dient.

Die Ergebnisse des zu erarbeitenden Gutachtens werden im Weiteren berücksichtigt.

#### Licht

Aus dem Artenschutzgutachten des Landschaftsarchitekturbüros Reepel vom Februar 2020 geht hervor, dass zusätzliche Lichtemissionen durch eine Beleuchtung des Geländes zu erwarten sind. Um diese so gering wie möglich zu halten, sollte eine Beleuchtung möglichst durch LED-Technik erfolgen. Der Einsatz von Leuchten mit hohem Spektralbereich soll unterbleiben und im Falle einer Verwendung von Leuchtstoffröhren ist auf einen geringen UV-Anteil zu achten. Lichtkegel sind nach oben abzuschirmen und eine Ausrichtung auf zu beleuchtende Flächen vorzunehmen.

#### Sonstige Immissionsbelastungen

Sonstige Immissionsbelastungen sind nach jetzigem Kenntnisstand nicht bekannt.

## **5.2 Soziale und kulturelle Bedürfnisse / Belange von Sport, Freizeit und Erholung**

Ziel ist die Aufwertung der Neffelbachaue als Treffpunkt und die Errichtung eines zeitgemäßen Feuerwehrhauses zur Gewährleistung sowohl sozialer Bedürfnisse als auch dem „Retten, Löschen, Bergen und Schützen“ als zentrale Aufgaben der Feuerwehr. Mit den sozialen Angeboten auf der Festwiese und in den Gemeinschaftsräumen wird auch das Freizeitangebot in Nörvenich ausgebaut und attraktiviert. Die Bauleitplanung leistet somit einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung des Vereinsangebotes in der Stadt Nörvenich und trägt somit zur Sicherung der Alltagskultur und Freizeitgestaltung vieler Menschen bei. Durch die Konzeption und Integration des Gemeinschafts- und Feuerwehrhauses in den Grünzug stellt die Planung eine sozial-ökologische Maßnahme dar, mit der die Wohn- und Lebensbedingungen der Menschen im Quartier bzw. in der Innenstadt von Nörvenich verbessert wird.

## **5.3 Städtebauliches Umfeld / Nutzungen / Ortsbild**

Im Umfeld befinden sich Einrichtungen, insbesondere das Schloss Nörvenich, die durch die Errichtung des Gemeinschafts- und Feuerwehrhauses beeinträchtigt werden könnten.

Um möglichen Konflikten vorzubeugen werden Gestaltungsmaßnahmen in die Planung einbezogen. Um das Landschaftsbild zu bewahren wird das Gemeinschafts- und Feuerwehrhaus aus natürlichen Materialien und nur 1-geschossig errichtet.

Um der Standortqualität des Schloss Nörvenich nicht zu schaden, wird die Höhe des neu zu errichtenden Gebäudes auf 1 Vollgeschoss und eine maximale Höhe von 115,00 m ü. NHN (ca. 7,5 m über unterem Bezugspunkt) festgesetzt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (max. Anzahl Vollgeschosse / Gebäudehöhen), zu überbaubaren Flächen sowie die gestalterischen Festsetzungen gewährleisten eine verträgliche Einpassung der Neubebauung in das bestehende Ortsbild.

## **5.4 Denkmal- und Bodendenkmalpflege / Baukultur**

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Inwieweit Bodendenkmäler bestehen oder von der Planung betroffen sein können, ist im weiteren Verfahren durch Beteiligung des LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland zu erörtern.

Im Allgemeinen gilt: Es sind die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) zu beachten: Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

## 5.5 Belange des Umweltschutzes, Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft

Auswirkungen auf Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Ein Teil des Plangebietes ist bereits heute als Festwiese und für sportliche Zwecke (Schießanlage) genutzt. Durch die zusätzliche Bebauung werden die heutigen Grünflächen und der Lebensraum für Tiere und Pflanzen in diesem Bereich überplant. Durch die vorliegende Rahmenplanung, die die Grundlage des Bebauungsplanvorentwurfes bildet, wird lediglich ein Teilbereich der heutigen Parkflächen in Anspruch genommen. Zusätzlich bleiben auch aufgrund der Lage am Siedlungsrand nach Planrealisierung in unmittelbarer Nähe ausreichend Freiflächen für Tiere und Pflanzen erhalten. Es ist möglich zur naturnahen Eingrünung des neuen Siedlungsrandes Pflanzmaßnahmen vorzusehen.

Der alte Baumbestand, vor allem außerhalb der Randbereiche, wie die Baumreihe an der Oberbolheimer Straße und die Bäume entlang des Neffelbaches, bleibt erhalten. Nach Fertigstellung der Baumaßnahme sollen zusätzlich einige Bäume zur Begrünung der Stellplatzanlage neu gepflanzt werden.

Laut der durchgeführten ASP 1 sind planungsrelevante Arten, insbesondere Fledermäuse, Höhlenbrüter und Brutvögel im Plangebiet nicht auszuschließen. Hieraus ergeben sich jedoch keine erheblichen Konflikte.

Durch die Umsetzung der Planung wird allerdings der Nutzungsdruck erhöht. Dies geschieht durch den Neubau und zusätzliche Beanspruchung im Zusammenhang der Feuerwehr und geplanten Veranstaltungen der lokalen Vereine. Grundsätzlich verlieren die Arten, welche innerstädtische Parklandschaften besiedeln durch die Bebauung und intensivere Nutzung Lebensräume. Europäische Vogelarten der Siedlungsbereiche sind möglich. Zur Vermeidung und zum Ausgleich auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen werden entsprechende Festsetzungen vorgenommen.

Mit der Bebauung sind Beeinträchtigungen des Bodens und des Wasserhaushaltes durch Mehrversiegelung verbunden. Bei Bebauung der Flächen kommt es zu einer negativen klimatischen Wirkung, da sich versiegelte Flächen schneller erwärmen und eine ungünstige Strahlungsbilanz besitzen. Zusätzlich gehen Flächen zur Grundwasserneubildung verloren. Mittels Festsetzung eines für die geplante Nutzung minimal notwendigen Baufensters und einer Begrenzung der Fläche für Nebenanlagen werden der Versiegelungsgrad und das Maß der Bodenzerstörung und -schädigung auf das erforderliche Maß beschränkt. Aufgrund der verbleibenden Grün- und Wasserflächen werden sowohl die Auswirkungen auf das Klima als auch auf den Boden und den Wasserhaushalt nicht erheblich beeinträchtigt.

Das Oberflächengewässer „Neffelbach“ erfährt im Rahmen der Renaturierung durch den Erftverband eine deutliche Aufwertung und ist vom Bau des Gemeinschafts- und Feuerwehrhauses nur indirekt betroffen. Das Gewässer und sein seitlicher Baumbestand werden nicht beansprucht. Sie werden zwar durch die anfallenden Baumaßnahmen vorübergehend gestört, eine Störung erfolgt jedoch ohnehin durch die Renaturierungsmaßnahme des Erftverbandes.

Zusätzliche Versiegelungen entstehen durch die neue Zuwegung und eine Stellplatzfläche zwischen Oberbolheimer Str. und dem geplanten Gebäudekomplex sowie durch die Ein- und Ausfahrt der Feuerwehr.

Hinsichtlich des Schutzgutes Landschaft ist festzuhalten, dass auf dem als Freifläche erlebten Gebiet eine Bebauung errichtet wird. Diese Bebauung wird in ihren Auswirkungen

unter anderem durch das Maß der baulichen Nutzung und örtliche Bauvorschriften (Kapitel 4.11) auf die Umgebung möglichst gering gehalten. Eine Standortabwägung ist im Kapitel 3.1 zu finden.

Die Auswirkungen auf das benachbarte denkmalgeschützte Schloss Nörvenich werden durch textliche Festsetzungen, z.B. örtliche Bauvorschriften, möglichst gering gehalten. Auswirkungen auf weitere Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht bekannt.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sind nach jetzigem Kenntnisstand durch die Bebauungsplanung nicht zu erwarten. Ein Lärmgutachten zu den Auswirkungen des geplanten Feuerwehrstandortes wird bis zur Offenlage erarbeitet.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern wird auf Ebene der nachfolgenden Planungsschritte sichergestellt, ebenso die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

Flora-Fauna-Habitat-Gebiete, Vogelschutzgebiete und sonstige Schutzgebiete (Natura 2000 Gebiete) sind von der Planung nicht betroffen.

Gesetzlich geschützte Biotope liegen für das Plangebiet nicht vor. Das Ergebnis der Artenschutzvorprüfung ist in Kap. 6 dokumentiert.

Das Plangebiet liegt nicht im Achtungsabstand von Störfallbetrieben. Der Bebauungsplan bietet durch seine Festsetzungen keine Voraussetzungen für die Ansiedlung von Vorhaben, die zu schweren Unfällen oder Katastrophen führen können.

Derzeit liegen erste Grundzüge eines Umweltberichtes vor. Bis zur Offenlage wird ein Umweltbericht nach § 2a BauGB erarbeitet, in dem die Auswirkungen der Planung umfassend beschrieben werden.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Auswirkungen auf die Schutzgüter sowie die Wechselwirkungen bei Berücksichtigung der beschriebenen Festsetzungen der nachfolgenden Planung nicht erheblich sind.

#### Eingriffe in Natur und Landschaft

Mit der angedachten Planung werden heutige Freiflächen erstmals versiegelt. Bis zur Offenlage erfolgt eine detaillierte Eingriffs-Ausgleichsbewertung und Beschreibung der Auswirkung auf die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, deren Ergebnisse in der Planfassung entsprechend berücksichtigt werden.

#### Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die gesetzlich vorgeschriebene Artenschutzvorprüfung durchgeführt<sup>2</sup>. Die wesentlichen Ergebnisse werden nachfolgend wiedergegeben, die Artenschutzrechtliche Prüfung ist als Anlage der Begründung beigefügt.

Das von der Baumaßnahme betroffene Messtischblatt 5105 „Nörvenich“, Quadrant 4 führt insgesamt 45 Arten auf. Für das von der Baumaßnahme betroffene Messtischblatt

---

<sup>2</sup> Artenschutzprüfung (ASP) nach den §§ 44 und 45 BNatSchG, Stufe I (Vorprüfung) zum Neubau eines „Gemeinschafts- und Feuerwehrhauses“, Gemeinde Nörvenich, Landschaftsarchitekturbüro Reepel, Düren, Februar 2020

5105 4 (Nörvenich) und die Lebensraumtypen „Fließgewässer“, „Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken“, „Höhlenbäume“, „Horstbäume“, „Säume, Hochataudenfluren“ sowie „Gärten, Parkanlagen und Siedlungsbrachengelten insgesamt 45 Arten als planungsrelevant, dazu zählen 11 Säugetiere, 33 Vögel und 2 Amphibienart.

Entlang der Oberbolheimer Straße stehen insgesamt 6 lebensraumtypische Winterlinden. Entlang der Böschungskante des Neffelbaches bestehen lebensraumtypische Sträucher (Hundsrose, Brombeere, Schwarzer Holunder).

Das Vorkommen aller Fledermausarten ist möglich, diese können die offene Fläche entlang der Gehölzstrukturen von Neffelbach und Wald für Jagdflüge nutzen, Wochenstuben sind zwar im nahegelegenen Wald, aber nicht innerhalb des Plangebiets betroffen. Schlafquartiere können an der alten Linde jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Für die meisten Greifvögel ist der Lebensraum insgesamt interessant, ein Nestbau wäre in größeren Bäumen, teilweise an Gebäuden möglich. Innerhalb der vorhandenen Linden waren jedoch keine Horste vorhanden. Es ist allerdings nicht auszuschließen, dass die freie Fläche marginal von Greifen zur Jagd genutzt wird.

Die planungsrelevanten Arten Feldsperling, Waldkauz und Star nutzen Baumhöhlen für ihren Nestbau. Diese sind möglicherweise in einigen Linden vorhanden, sodass die genannten Arten nicht ausgeschlossen werden können.

Das Gebüsch auf der Böschung ist grundsätzlich für verschiedene Arten als Fortpflanzungsbiotop geeignet. Dies sind Bluthänfling, diverse Wirte des Kuckucks, die Nachtigall, Girlitz und Turteltaube sowie weitere europäische Vogelarten. Wobei bei der Begehung kein Nest ausgemacht werden konnte. Dieses war auch eher niedrig und wenig vielschichtig, sodass eine Besiedelung durch planungsrelevante Arten eher unwahrscheinlich ist.

Das Vorkommen der beiden Amphibien Wechselkröte und Springfrosch wird von der Gutachterin als unwahrscheinlich eingestuft.

Seltene Pflanzenarten sind nicht zu erwarten.

Von den insgesamt ca. 3.530 m<sup>2</sup> Eingriffsfläche sind ca. 430 m<sup>2</sup> bereits heute versiegelt. 2.700 m<sup>2</sup> Wiesenfläche werden voraussichtlich beansprucht<sup>3</sup>. Für die Baumaßnahme werden insgesamt ca. 1.515 m<sup>2</sup> Vegetationsfläche zusätzlich versiegelt.

Eine Gefährdung durch Bau- und Betrieb der Anlage geht vor allem im Rahmen der Baufeldräumung und durch optische/akustische Auswirkungen der späteren Nutzung der Anlage aus. Davon betroffen wären in Hecken brütende Vogelarten, Fledermäuse und nachtaktive Vogelarten.

Die während der Bautätigkeit entstehenden Lichtemissionen sind durch entsprechende Leuchtmittel gering zu halten.

Im Artenschutzgutachten sind einige Vermeidungsmaßnahmen aufgelistet, die im weiteren Verfahren geprüft werden und je nach Regelungsmöglichkeit Berücksichtigung finden.

---

<sup>3</sup> Der Geltungsbereich hat sich nach der Erstellung der ASP I minimal um Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung vergrößert. Die grundsätzlichen Aussagen der ASP I erhalten ihre Gültigkeit. Der neue Geltungsbereich wird im Umweltbericht berücksichtigt.

## 5.6 Gewässerschutz

Am südwestlichen Abschnitt nahe der Flurgrenze verläuft der Neffelbach. Dieser wird als Wasserfläche sowie der gesetzlich zu schützende Gewässerrandstreifen 5,0 m ab Böschungsoberkante gesichert (gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz - WHG i. V. m. § 31 Landeswassergesetz - LWG NRW).

Der Gewässerrandstreifen ist in seiner Funktion dem zukünftig renaturierten Verlauf des Neffelbaches anzupassen. Hier sind u.a. bestimmte Maßnahmen und Handlungen ausgeschlossen (z. B. Bebauungen einschl. Baunebengebäude, Lagerflächen, Parkflächen für Kfz, Straßen und Wege, landwirtschaftliche Intensivnutzung, Dünger- und Herbizideinsatz etc., siehe hierzu Bestimmungen gem. § 38 WHG und § 31 LWG NRW).

## 5.7 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden

Während in festgesetzten Überschwemmungsgebieten neue Bauflächenausweisungen i. d. R. nicht zulässig sind (§ 78 WHG), sind die nach WHG bzw. BauGB zu berücksichtigenden Risikogebiete im Rahmen der Bauleitplanung in die Abwägung einzustellen, d.h. das Hochwasserrisiko und die damit verbundene Gefahr für Leben und Gesundheit sowie mögliche erhebliche Sachschäden sind bei der Bauflächenausweisung zu berücksichtigen und im Abwägungsprozess ist zu dokumentieren, aus welchen Gründen man sich dennoch für die bauliche Entwicklung entschieden hat.

Die von den Bezirksregierungen erstellten Hochwassergefahrenkarten zeigen die mögliche Ausdehnung und Tiefe einer Überflutung in den drei Szenarien HQhäufig, HQ100 und HQextrem. Für diese drei Szenarien gibt es in Nordrhein-Westfalen eine verbindliche Festlegung der Berechnungskriterien:

HQhäufig:

Hierbei handelt es sich um ein Hochwasser mit einer hohen Wahrscheinlichkeit, welches im statistischen Mittel einmal in 10 Jahren (HQ10) oder einmal in 20 Jahren (HQ20) auftritt. Welches Hochwasser in der jeweiligen Karte betrachtet wird, ist in der Regel im Titel der Karte angegeben. Für das Plangebiet sind für dieses Szenario keine Überflutungen angegeben.

HQ100:

Hierbei handelt es sich um ein Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit, welches im statistischen Mittel alle 100 Jahre einmal auftritt. Die Abflüsse und die Überflutungsflächen sind i. d. R. größer als für ein HQhäufig. Auch hier sind in den Hochwasser- und risikokarten außerhalb des Flussbettes keine Überflutungen angegeben.

HQextrem:

Hierbei handelt es sich um ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit, welches sehr selten auftritt. Dieses Szenario ist dasjenige mit den größten Abflüssen und den potenziell größten Überflutungsflächen. Diese Hochwasser sind sogenannte „Jahrtausendhochwasser“: Sie sind selten, haben aber verheerende Folgen, wenn man sich nicht adäquat auf sie einstellt. Auch hier sind in den Hochwasser- und risikokarten außerhalb des Flussbettes keine Überflutungen angegeben.

Unter Szenarien für Extremereignisse sind solche zu verstehen, die beispielsweise ein Versagen von Hochwasserschutzeinrichtungen, eine ungünstige Kombination seltener Hochwasserereignisse im Küstengebiet (Sturmflut) und im Binnenbereich oder eine ungünstige Kombination seltener Hochwasserereignisse und Abflussbeeinträchtigungen

baulicher oder sonstiger Art, wie beispielsweise Bauwerksversagen, Verkläuserung von Brücken und Durchlässen u. ä. darstellen.

In Nörvenich besteht der Bedarf an einer zeitgemäßen und funktionstüchtigen Feuerwehr sowie der Bedarf nach Räumen, die die Bevölkerung und die ansässigen Vereine nutzen können. Die Gemeinde Nörvenich berücksichtigt mit der vorliegenden Planung daher insbesondere die Bedürfnisse der Bevölkerung zur Schaffung und dem Erhalt einer sozialen, stabilen Gemeinschaft. Die Fläche für Gemeinbedarf, in der ein Gemeinschafts- und Feuerwehrhaus gebaut werden soll, liegt nicht innerhalb des Hochwasserrisikogebietes.

## **5.8 Boden / Baugrund / Grundwasser**

### Baugrunderkundung

Eine Baugrunderkundung wird vor Offenlage durchgeführt und entsprechend berücksichtigt.

### Erdbebengefährdung

Die Erdbebengefährdung wird durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen beurteilt, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) für einzelne Standorte bestimmt werden. Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 3 und geologischer Untergrundklasse S zuzuordnen<sup>4</sup>.

### Kampfmittel

Das Gebiet ist vor Baubeginn durch den Kampfmittelräumdienst zu überprüfen.

### Altlasten

Das Vorkommen von Altlasten ist nicht bekannt.

## **5.9 Mobilität**

Das Plangebiet ist durch Nähe zum Ortskern hervorragend angebunden und für viele Nutzer fußläufig erreichbar. Durch die nahegelegenen Bushaltestellen „Nörvenich, Brücke“ (Linien 208, 212) und „Nörvenich, Schlosspark“ (Linien 208, 212, N02, SB8, SB15) ist auch die Erreichbarkeit über das ÖPNV-Netz gewährleistet.

Notwendige Stellplätze für die Feuerwehr sowie einzelne Besucherstellplätze (u.a. für mobilitätseingeschränkte Personen) sind in der Gemeinbedarfsfläche vorgesehen. Ihre Lage und Beschaffenheit werden in der Planzeichnung bzw. durch Festsetzungen geregelt (vgl. 4.11).

Für den nicht motorisierten Verkehr sollen ausreichend Fahrradstellplätze errichtet werden.

---

<sup>4</sup> Geoportal NRW, 2020

Die Planung entspricht aufgrund der Standortwahl am Ortskern im Einzugsgebiet einer großen Bevölkerungsgruppe sowie der bereits beschriebenen sehr guten ÖPNV-Erreichbarkeit als auch einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung.

Vor Beginn des Bauleitplanverfahrens wurde die an das Plangebiet angrenzende Burgstraße umgebaut. Bei der Planung und Umsetzung des Minikreisverkehrs, der die Kreuzung Burgstraße / Oberbolheimer Str. / Am Kreuzberg ersetzt, wurde die zukünftig notwendige Ein- und Ausfahrt zur Fahrzeughalle der Feuerwehr bei der Planung berücksichtigt.

### **5.10 Landwirtschaft**

Die Belange der Landwirtschaft werden nicht berührt.

### **5.11 Ver- und Entsorgung**

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Es ist vorgesehen, das unbelastete Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 44 LWG auf dem Grundstück zu nutzen bzw. in den Neffelbach abzuleiten.

### **5.12 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Seit der BauGB Novelle 2011 ist im § 1 Abs. 5 BauGB das Ziel einer nachhaltigen und klimafreundlichen Siedlungsentwicklung durch die weitmöglichste Reduzierung der Inanspruchnahme neuer Flächen in Form der Förderung kompakter Siedlungsstrukturen und die Innenentwicklung der Städte, verankert.

Aufgrund der geringen Größe des Planvorhabens wird das Klima nicht nachhaltig beeinflusst. Die Wiesen dienen als potenzielle Kaltluftentstehungsgebiete. Allerdings befinden sich im näheren Umfeld weitere Freiflächen, sodass diese Funktion nur geringfügig beeinträchtigt wird. Zudem wird nur ein geringer Teil des Planbereichs künftig baulich in Anspruch genommen werden.

Es sind auch keine relevanten Auswirkungen des Klimawandels auf das Vorhaben zu erwarten. Die mit einer Versiegelung einhergehenden negativen Folgen hinsichtlich der thermischen Belastung sowie des Wasserhaushalts lassen sich durch geeignete Maßnahmen abmildern. So wird ein Teil des Grundstücks als Grünfläche gesichert, die Versiegelung wird durch Festsetzung der Baufenster und der Festsetzungen zum Material der Stellplätze auf das notwendige Maß begrenzt und das unbelastete Niederschlagswasser wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt.

Alternative Nachverdichtungspotentiale für den nachgefragten Gebäudekomplex in dieser Größenordnung in entsprechender Lage stehen in Nörvenich nicht zu Verfügung. Alternativ geprüfte Flächen sind aufgrund verschiedenster Rahmenbedingungen nicht als Standort des Gemeinschafts- und Feuerwehrhauses geeignet (vgl. Kap. 3.1). Aus diesen Gründen und dem dringenden Bedarf an einem modernen Gemeinschafts- und Feuerwehrhaus in Nörvenich ist nach sachgerechter Abwägung die Inanspruchnahme der Fläche für die Umsetzung der aktuellen Planungsabsichten gerechtfertigt.

### **5.13 Sachgüter**

Zurzeit sind keine Sachgüter bekannt, die durch die Planung beeinträchtigt werden.

### **5.14 Sonstige private Belange**

In diesem Bebauungsplanverfahren werden keine privaten Belange berührt.

## **6. HINWEISE**

### **6.1 Hinweise zu Kampfmitteln**

Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erdarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und es ist die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst (Tel. 0211-475-1490) zu verständigen.

### **6.2 Hinweise zum Boden**

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

### **6.3 Hinweise zum Artenschutz**

Die Böschungen und die künftige Ausgleichsfläche sind kurzfristig nach Fertigstellung von Parkplatz und Zuwegung mit lebensraumtypischen Gehölzen zu bepflanzen.

Lichtemissionen sind so gering wie möglich zu halten. Bei der Beleuchtung der Baustelle ist auf Leuchten mit hohem Spektralbereich (3201 – 720 nm) zu verzichten, da diese Fledermäuse und nachtaktive Vögel abschrecken. Der Lichtkegel sollte nur dorthin scheinen, wo er benötigt wird.

## 7. FLÄCHENBILANZ

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 1,09 ha auf, die sich gliedert in:

<b>Fläche Geltungsbereich gesamt</b>	<b>1,09 ha</b>
Flächen für den Gemeinbedarf	0,38 ha
davon Grünfläche	0,14 ha
davon versiegelte Fläche	0,18 ha
davon wasserdurchlässige Nutzfläche	0,06 ha
Verkehrsflächen	0,02 ha
Öffentliche Grünfläche	0,63 ha
Wasserfläche	0,05 ha
Flächen für Ver- und Entsorgung	< 0,01 ha

## 8. ANLAGEN

- Artenschutzvorprüfung Stufe 1, LANDSCHAFTSARCHITEKTUR REEPEL, Düren, Februar 2020
- Geotechnische Untersuchung, Kramm Ingenieure GmbH & Co. KG, Aachen, August 2018
- Geotechnische Untersuchung, Ahlenberg Ingenieure GmbH, Herdecke, April 2019

Nörvenich und Aachen, im Juli 2020