

Fachbereich III	Drucksachen-Nr.	16/1492
-----------------	-----------------	---------

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzungstermin	
Planungs- und Umweltausschuss	21.06.2016	
Gemeindeentwicklungsausschuss	21.06.2016	

Beschlussvorlage

4. förmliche Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 – Nümbrecht / Ortskern -
- Änderungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB
- Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB

Seit einigen Jahren gibt es Anfragen von weiteren Lebensmitteldiscountern, die sich gerne in der Gemeinde Nümbrecht ansiedeln würden. Erste Konzeptstudien für ein Wohn- und Geschäftshaus auf dem Rathausparkplatz wurden dem Planungs- und Umweltausschuss sowie dem Gemeindeentwicklungsausschuss vor einiger Zeit in gemeinsamen Sitzungen bereits vorgestellt.

Es bestand aber parteiübergreifender Konsens darüber, dass die Entwicklung des Vorhabens auf dem Rathausplatz nicht isoliert von der Zukunftsperspektive der Hauptstraße vorangetrieben werden könne, da die Auswirkungen eines solchen Projekts auf den dortigen Einzelhandel und die Gastronomie nicht in Gänze eingeschätzt werden konnten.

Durch die Baumaßnahmen, die im Rahmen des Integrierten Handlungskonzepts „Ortskern Nümbrecht“ bereits umgesetzt wurden sowie die Maßnahmen Citymanagement, Verfügungsfonds und Fassaden – Hofprogramm, die sich noch in der Umsetzungsphase befinden, wird aber deutlich, dass die Hauptstraße der Kern des zentralen Versorgungsbereichs bleiben soll.

Die Umgestaltung der Hauptstraße sowie der Anschluss an den bereits fertiggestellten Kreuzungsbereich Otto-Kaufmann-Straße / Hauptstraße / Spreitgerweg werden bis zum Herbst 2016 abgeschlossen sein.

Da das Thema „Ansiedlung eines weiteren Lebensmitteldiscounters“ weiterhin aktuell ist, soll die Planung zur Ansiedlung eines Wohn- und Geschäftshauses nun weiter verfolgt werden.

Die künftige städtebauliche Planung soll u.a. auf der Grundlage des Einzelhandelskonzepts (EHK) erfolgen, das der Rat der Gemeinde Nümbrecht am 13.12.2012 und ergänzend am 17.04.2013 als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6

Beteiligte Dienststellen (Sichtvermerk)

FBL

Bürgermeister

Ziff. 11 BauGB beschlossen und zuvor in einem umfangreichen Verfahren mit der Bezirksregierung Köln, der Industrie- und Handelskammer, dem Oberbergischen Kreis, dem Nümbrechter Einzelhandelsverband (Nümbrechter Aktionsgemeinschaft - NAG) sowie den Nachbarkommunen abgestimmt hat.

Im EHK wurde der sog. zentrale Versorgungsbereich abgegrenzt, eine Nümbrechter Sortimentsliste aufgestellt und Empfehlungen zur Einzelhandelssteuerung gegeben. Somit dient es Politik, Verwaltung, Einzelhandel und Investoren als Planungs- und Entscheidungshilfe, denn es wurde u.a. untersucht, welche Auswirkungen ein weiterer Lebensmitteldiscounter auf den vorhandenen Einzelhandel im Ortszentrum von Nümbrecht haben würde.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Ansiedlung eines weiteren Lebensmitteldiscounters im Bereich des Rathausparkplatzes, als einziger Potenzialfläche für großflächigen Einzelhandel im Ortskern, zwar den Wettbewerb erhöhen würde, ohne jedoch eine existenzielle Gefährdung bereits ansässiger Unternehmen darzustellen.

Das Architektur- und Ingenieurbüro Ahrens & Eggemann, Wiehl, hat hierzu eine aktuelle Konzeption für ein Wohn- und Geschäftshaus erarbeitet.

Danach könnte das Gebäude an das Rathaus angebaut werden und über 3 Nutzungsebenen mit einer Tiefgarage verfügen.

Die Überlegungen gehen dahin, die Erschließung über die Otto-Kaufmann-Straße abzuwickeln, wobei der Anlieferverkehr über die Straße „Im Wiesengrund“ abfließen soll. Zwischen dem geplanten Gebäude und der Wohnbebauung „Im Wiesengrund“ werden auch oberirdisch Parkplätze errichtet (ca. 75 Stück).

Weitergehende Ausführungen erfolgen in der Sitzung.

Für die Ansiedlung des Wohn- und Geschäftshaus im Bereich des bestehenden Rathausparkplatzes ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 – Nümbrecht/Ortskern – erforderlich.

Als Anlage 1 beigefügt ist eine Kopie aus dem bestehenden Bebauungsplan. Im Änderungsbereich ist bereits heute ein kleiner Bereich als Gemischte Baufläche festgesetzt. Der Großteil der Fläche ist als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parken ausgewiesen. Entlang der vorhandenen Wohnbebauung und dem Friedhof ist eine 5 m breite öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich entlang der Otto-Kaufmann-Straße zwischen Rathaus und Friedhof bereits als Mischgebiet (M), der Bereich dahinter ist als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parken ausgewiesen. Zur Wohnbebauung an der Straße „Im Wiesengrund“ befindet sich ein Streifen, der als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist. Die Darstellung im FNP entspricht somit den Festsetzungen im bestehenden Bebauungsplan. Eine Kopie aus dem bestehenden Flächennutzungsplan ist als Anlage 2 beigefügt. Es ist davon auszugehen, dass die 4. förmliche Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 – Nümbrecht/Ortskern – aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist und kein separates Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich ist.

In dem als Anlage 3 beigefügten Übersichtsplan ist der Änderungsbereich der 4. förmlichen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 – Nümbrecht/Ortskern – dargestellt. Als Art der baulichen Nutzung soll Kerngebiet (MK) festgesetzt werden mit einer entsprechenden Baufläche und Darstellung der Stellplatzflächen.

Im weiteren Planverfahren wird für den Standort ein schalltechnisches Gutachten

notwendig werden. An der Grenze zur Wohnbebauung „Im Wiesengrund“, welche im Bebauungsplan Nr. 2 – Nümbrecht/Im Wiesengrund – als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt ist, sind die maximal zulässigen WR-Werte einzuhalten.

Finanzielle Auswirkungen:

Das Verfahren wird mit dem vorhandenen Personal abgewickelt. Für die Erstellung der Planunterlagen ist im Haushaltplan 2016 ein entsprechender Haushaltsansatz vorhanden.

Folgende Beschlüsse werden daher seitens der Verwaltung vorgeschlagen:

Beschlussvorschlag:

Der Gemeindeentwicklungsausschuss und der Planungs- und Umweltausschuss beschließen gemeinsam:

1. gemäß den Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts, welches vom Rat der Gemeinde Nümbrecht am 13.12.2012 und ergänzend am 17.04.2014 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen wurde, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Wohn- und Geschäftshauses am Rathausparkplatz zu schaffen.
2. hiermit das Ziel zu verfolgen, einen weiteren großflächigen Lebensmitteldiscounter anzusiedeln sowie weitere Flächen vorrangig für Einzelhandels- und Dienstleistungsunternehmen zu schaffen.

Weiterhin beschließt der Planungs- und Umweltausschuss:

1. den Änderungsbeschluss zur 4. förmlichen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 – Nümbrecht/Ortskern – gem. § 2 Abs. 1 BauGB für den im beigefügten Kartenauszug gekennzeichneten Bereich,
2. die Verwaltung zu beauftragen, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, die Beteiligung der Behörden und sonstigen und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Anlagen:

Anlage 1 - Auszug aus dem bestehenden Planungsrecht

Anlage 2 – Auszug FNP

Anlage 3 - Abgrenzungskarte 4. förmliche Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47
– Nümbrecht/Ortskern –