

Im Rahmen des Integrierten Handlungskonzepts wurde bereits bei der Bürgerwerkstatt, die im März 2013 stattfand, über die künftige Gestaltung und Nutzung des Niedensgarten als innerörtliche Grünfläche diskutiert (s. Anlage 1 Luftbild mit Flurkarte). Eine Öffnung dieser bislang unzugänglichen Gartenanlage wurde von den Teilnehmern für wünschenswert erachtet und so wurde die Erarbeitung eines Rahmenplans für die künftige Nutzung des Niedensgarten als Maßnahme in das Integrierte Handlungskonzept aufgenommen.

Mit dem Städtebauförderantrag 2017 wurde die Baumaßnahme „Niedensgarten 1. Bauabschnitt“ beantragt. Die Maßnahme beinhaltet die Öffnung des Areals zum Dorfplatz und zur Hauptstraße hin und die Errichtung einer öffentlichen Grünanlage mit einer Dorfbühne und dem dafür erforderlichen Nebengebäude. Hierdurch sollen Bürger und Besucher die Gelegenheit erhalten, diesen Bereich als öffentliche Garten-/Parkanlage mit Aufenthaltsmöglichkeit zu nutzen.

Als private Maßnahme sollen ferner Umbauten im Bestand des Gebäudes „Tri Angeli“ vorgenommen werden, damit Nutzungsmöglichkeiten und Betriebsabläufe für einen künftigen Restaurantbetrieb optimiert werden können.

Um das Nutzungskonzept (s. zeichnerische Darstellung in Anlage 2 a und b) zu realisieren, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Der angesprochene Bereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47 – Nümbrecht/Ortskern -. Die bisher festgesetzte Baugrenze an der Seite zum Grundstück Nr. Nr. 855 (Hauptstraße 42) ist in eine Baulinie umzuwandeln. Damit entfällt das Erfordernis zur Eintragung einer Baulast auf diesem Grundstück. Im südwestlichen Bereich ist zur Straße hin eine Baulinie in eine Baugrenze umzuändern, da das Gebäude an diese Stelle nicht an die vorhandene Baulinie gebaut werden soll. Für die Nutzung des Biergartens mit Bühne und Nebengebäude ist der Änderungsbereich von öffentlicher Grünfläche in Mischgebiet (MI) umzuwandeln, mit Festsetzung einer entsprechenden Baufläche. Für den gesamten Änderungsbereich werden die gleichen Ausnutzungsziffern festgelegt, wie für das bestehende Gebäude. Als Anlage 3 beigefügt ist ein Auszug aus dem zurzeit gültigen Bebauungsplan (BESTAND), als Anlage 4 beigefügt ist die geplante Änderung (PLANUNG).

Die Änderungen des Bebauungsplanes soll nach den Vorschriften des § 13 a BauGB erfolgen. Demnach kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt, geändert und ergänzt werden für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung, wenn die zulässige Grundfläche im Bebauungsplan nicht mehr als 20.000 m² beträgt. Zudem darf der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es dürfen auch keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) und von Vogelschutzgebieten nach der Vogelschutzrichtlinie bestehen. Diese Zulässigkeitsvoraussetzungen liegen hier vor. In diesem Fall bedarf es auch keiner förmlichen Umweltprüfung.

Die Vorteile des beschleunigten Verfahrens nach § 13 BauGB bestehen darin, dass das Beteiligungsverfahren nach dem vereinfachten Verfahren gem. § 13 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden kann.

Außerdem gelten bei der Änderung von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren, die eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzen, Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung (hier Änderung) des Bebauungsplanes zu erwarten sind, bereits als im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der gesamte Änderungsbereich ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Nümbrecht als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen.

Finanzielle Auswirkungen:

Für das Planungsverfahren entstehen Kosten (Erstellung einer Artenschutzvorprüfung). Hierfür sind im Haushalt entsprechende Mittel bereitgestellt. Das Verfahren wird mit dem vorhandenen Personal abgewickelt.

Es wird vorgeschlagen, folgenden Beschluss zu fassen:

Beratungsverlauf:

AV Adolphs fragt an, ob es Erläuterungswünsche zu diesem Tagesordnungspunkt gibt.

AM Ohms bittet um Erläuterung der Pläne. Dieser Bitte kommt FBL Schneider nach.

AM Wittmer-Otte fragt an, ob es im hinteren Bereich des Grundstücks zur Otto-Kaufmann-Straße einen Weg geben wird, z.B. als Fluchtweg. FBL Schneider erklärt, dass für eine ausreichende Entfluchtung gesorgt wird.

AM Ohms fragt an, wie die Dorfbühne genutzt werden soll. Dies stelle eine Geräuschbeeinträchtigung der Nachbarn dar.

FBL Schneider sagt, dass die umliegenden Nachbarn die Idee der Dorfbühne kennen. Für die Nutzung der Dorfbühne wird es in der Baugenehmigung entsprechende Betriebszeiten geben. Auf der Bühne soll es im Rahmen der Gastronomie oder aber mal durch die Tourist-Information Auftritte geben. Ein genaues Konzept stehe aber noch nicht fest.

AM Theisen fragt an, was mit dem unteren Teil des Niedens Garten geplant ist, der sich nicht innerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes befinde.

FLB Schneider erläutert, dass der Niedens Garten in zwei Bauabschnitte aufgeteilt ist. Der von AM Theisen angesprochene Teil mache den 2. Bauabschnitt aus. Dort gebe es immer noch Gräber mit Liegerechten. Konkrete Nutzungen seine dort bisher nicht geplant. Dies sei aber auch davon abhängig, wie in der Zukunft das danebenliegende Grundstück genutzt werde.

RM Saynisch fragt an, ob es schon Interessenten für das ehemalige Tri Angeli gebe. Zurzeit gebe es noch keine Interessenten, erklärt FBL Schneider. Nach der Umsetzung der vorgesehenen Baumaßnahmen sei die Suche nach einem Pächter aber sicherlich einfacher.

Weitere Fragen bestehen nicht, so dass AV Adolphs über den Beschlussvorschlag abstimmen lässt.