

Der Verwaltung liegt ein Antrag der BEG Nümbrecht vor, für die Grundstücke Gemarkung Nümbrecht, Flur 51, T.a. 838 und Ta. 472 (Wegeparzelle) und Gemarkung Nümbrecht, Flur 52, T.a. Nr. 935, T.a. Nr. 208 (Wegeparzelle), Nr. 209, Nr. 210 und T.a. Nr. 211, T.a. Nr. 18 (Wegeparzelle) einen Bebauungsplan gem. § 13 b BauGB aufzustellen. Die Abgrenzung ist aus dem als Anlage 1 beigefügten Kartenauszug zu entnehmen.

Insgesamt umfasst das Plangebiet ca. 2,2 ha und soll Baumöglichkeiten für Familienwohnhäuser auf ca. 23 unterschiedlich groß zugeschnittenen Grundstücken bieten. Der Bereich grenzt an die Wohnbebauung am Maiglöckchenweg sowie den Bereich für die neue Feuerwehrrache (s. Drucksachen-Nr. 18/1939 und 18/1840) an. Die Erschließung soll über eine neue Erschließungsstraße erfolgen, die zwischen dem Bereich der Feuerwehrrache und dem neu geplanten Baugebiet vom Maiglöckchenweg abzweigen soll.

Der Hauptort Nümbrecht ist im Regionalplan als Siedlungsschwerpunkt (allgemeiner Siedlungsbereich –ASB-) ausgewiesen.

Dies bedeutet, dass der Hauptort Nümbrecht auch aus landes- und regionalplanerischer Sicht einen Schwerpunkt im Bereich Wohnbauflächenentwicklung darstellt.

Das Institut empirica aus Bonn hat Ende 2017 eine Wohnraumbedarfsanalyse für den Oberbergischen Kreis durchgeführt. Frau Heising vom Institut empirica hat diese Analyse, begrenzt auf den Teilraum Süd, in der Sitzung des Gemeindeentwicklungsausschusses am 06.02.2018 (Nümbrecht, Waldbröl, Morsbach) vorgestellt.

Kernaussagen ihres Vortrages waren, dass der südliche Teilraum heute davon profitiere, dass in den 2000er Jahren ein gutes Angebot an Bauflächen vorhanden war. Es wurden viele Wohnhäuser gebaut, was ein entsprechendes Bevölkerungswachstum nach sich zog. Man gehe davon aus, dass in den nächsten Jahren noch eine sehr große Nachfrage nach Neubaugrundstücken herrsche, da die Kinder der Babyboomer aus den 60er Jahren noch nicht gut mit Wohnraum versorgt seien. Für Gemeinden sei es daher wichtig, über ein entsprechendes Angebot an attraktiven Baugrundstücken zu verfügen, denn dies erzeuge eine entsprechende Nachfrage.

Die Verwaltung kann diese Analyse gänzlich bestätigen, denn die Vermarktung der Grundstücke aus den jüngsten Neubaugebieten Nümbrecht/Sohnius Weide und Holunderweg sowie Bierenbachtal/Bocksiefen verläuft bisher sehr gut. Beispielhaft sei hier das Baugebiet Holunderweg genannt. Von den anfänglichen 25 Baugrundstücken sind bereits 13 Stück verkauft und 7 Stück reserviert.

Da das Interesse von Bauinteressenten im Hauptort nach wie vor sehr groß ist, wäre das Grundstücksangebot in absehbarer Zeit erschöpft, wodurch das gemeindliche Entwicklungspotenzial enorm eingeschränkt würde.

Der vorliegende Bebauungsplan soll nach § 13 b BauGB aufgestellt werden, welcher durch die sog. Städtebaurechtsnovelle (seit dem 13.05.2017 in Kraft) zeitlich begrenzt eingeführt wurde. Hiernach kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a

BauGB nun auch auf die Einbeziehung von Außenbereichsflächen angewandt werden.

Der beantragte Bereich ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen und ist planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen. Gem. § 13 b BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen. In diesem Fall ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 98 – Nümbrecht/Sängertshöhe – im Wege der 2. Berichtigung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche (W) darzustellen (siehe Anlage 2/2. Berichtigung des FNP).

Im Rahmen der Berichtigung des Flächennutzungsplans ist die Bezirksregierung zu beteiligen. Die gemeindliche Planung ist gem. § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz NRW an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Im Rahmen dieser Anfrage wird geklärt, ob für die 2. Berichtigung des Flächennutzungsplans entsprechende Tauschflächen erforderlich sind. Bei der Berichtigung handelt es sich nur um eine redaktionelle Änderung des Flächennutzungsplanes und nicht um eine förmliche Änderung.

Die weiteren Voraussetzungen des § 13 b BauGB (Angrenzen an Innenbereichsflächen, Zulässigkeit von Wohnnutzungen und Grundfläche < 10.000 m²) sind hier ebenso erfüllt.

Ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren kann unter erleichterten Voraussetzungen aufgestellt werden. U.a. entfällt die Ausgleichspflicht nach § 1 a Abs. 3 BauGB und es gelten bei der Aufstellung die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Nr. 3 S. 1 BauGB entsprechend. Demnach kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Der gemeindliche Haushalt wird durch das Planverfahren nicht belastet. Alle entstehenden Planungskosten werden von der BEG Nümbrecht getragen. Auch die Erschließung des Baugebiets wird von der BEG Nümbrecht und den Gemeindewerken Nümbrecht durchgeführt.

Es ist darüber zu beraten, ob ein entsprechendes Planverfahren gem. § 13 b BauGB für den im beigefügten Kartenauszug dargestellten Bereich (siehe Anlage 1) eingeleitet werden soll.

Die Verwaltung schlägt vor, folgenden Beschlussvorschlag zu fassen:

Beratungsverlauf:

AV Adolphs fragt FBL Schneider, ob dieser noch mündliche Informationen zu diesem Tagesordnungspunkt geben möchte. FBL Schneider ist der Auffassung, dass die Beschlussvorlage alle wichtigen und zurzeit vorliegenden Informationen enthält.

RM Schmeis-Noack fragt an, wie die Erschließung des neuen Baugebiets angedacht ist.

FBL Schneider erklärt, dass die Erschließung für das neue Baugebiet über eine neue Straße vom vorhandenen Maiglöckchenweg abzweigen soll. Diese neue Anbindung soll so wenig wie möglich an der vorhandenen Bebauung liegen, und recht zügig vom Maiglöckchenweg abzweigen. Eine konkrete Planung liege aber noch nicht vor.

SKB Ohms ist erstaunt über die Größe des Plangebietes. Dieses ist doch größer, als die in der Beschlussvorlage genannten 10.000 m².

FBL Schneider erklärt, dass die 10.000 m² sich lediglich auf die zulässige Grundfläche beziehen, also auf den Anteil eines Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen bedeckt werden darf. Freie Grundstücksflächen und die Straßenverkehrsflächen werden nicht hinzugezählt.

Da keine weiteren Fragen anstehen, lässt AV Adolphs über den Beschlussvorschlag abstimmen.