

Der Verwaltung liegt ein Antrag der DS Immobilien Nümbrecht GmbH vor, den Bebauungsplan Nr. 89 – Nümbrecht/Engelsstift für die Grundstücke Gemarkung Nümbrecht, Flur 53 Nr. 904, 905, 906, 907 und 908 sowie für einen Teil des Grundstücks 195 gem. § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) zu ändern.

Die Grundstücke 904 bis 908 liegen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans, im Bereich der 2. Änderung, das Grundstück 195 liegt angrenzend an das Flurstück 904 im unbeplanten Innenbereich (siehe Anlage 1- Antrag, u. Anlage 2 – Flurkartenauszug, Anlage 3 - Übersichtsplan).

Die 2. Änderung ist seit Juli 2013 rechtskräftig. Diese Änderung wurde durchgeführt, da in diesem Bereich damals die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 14 Wohneinheiten geplant war. Das Bauvorhaben wurde jedoch nicht umgesetzt (s. Anlage 4, Auszug B-Plan – Bestand).

Der aktuelle Vorhabenträger plant, auf den vorgenannten Grundstücken eine Mehrfamilienhausanlage, bestehen aus zwei einzelnen Baukörpern mit 12 und 11 Wohneinheiten zu errichten. Hierzu wird auch ein Teil der Fläche des Grundstücks Nr. 195 benötigt. Das dort befindliche Wohnhaus ist schon seit vielen Jahren unbewohnt und soll für das aktuelle Vorhaben abgerissen werden.

Die Erschließung der Wohnanlage soll komplett von der Dr.-Schild-Straße aus erfolgen. Die notwendigen Stellplätze werden niveaugleich mit der Dr.-Schild-Straße im Kellergeschoss untergebracht. Es wird nur eine einzige Einfahrt in die Tiefgarage geben, so dass mit ein geordnetes Ein- und Ausfahren auf die Dr.-Schild-Straße gegeben ist.

Die geplante Bebauung fügt sich, nicht zuletzt aufgrund der vorhandenen Topographie in das Ortsbild ein und orientiert sich im Hinblick auf Geschossigkeit und Gebäudehöhen an den Bestandsgebäuden.

Das Bauvorhaben ist deutlich zur Dr.-Schild-Straße hin orientiert, so dass sich eine größere Grünfläche zwischen der Einfamilienhausbebauung am Bornenweg und der Mehrfamilienhausanlage ergibt. Eine bedrängende Wirkung des geplanten Vorhabens auf die vorhandene Einfamilienhausbebauung ist daher nicht zu erwarten, zumal sich die vorhandene Wohnbebauung auch wegen der starken Hanglage deutlich über der festgesetzten maximalen Firsthöhe für dieses Vorhaben befindet.

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für das geplante Vorhaben zu erreichen, soll der Bebauungsplan gem. § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) wie folgt geändert werden (s. Anlage 5 – B-Plan Planung):

Das Grundstück 195 soll teilweise in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 89 einbezogen werden.

Ferner soll die Baufläche geändert werden. Die Baugrenze wird im südöstlichen Bereich zurückgenommen und im nordöstlichen Bereich bis auf 3 m an die Grenze des Geltungsbereichs verschoben.

Die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen zwischen den Flurstücken 905 und 906 bzw. 904 und 907 soll entfallen, so dass für die gesamte Baufläche im Änderungsbereich die seit 2013 rechtskräftigen Festsetzungen in Bezug auf Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Bauweise, und max. Firsthöhe gelten.

Das Grundstück 195 ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Nümbrecht ebenso wie die Grundstücke 904 bis 908 als Wohnbaufläche darstellt.

Der Bebauungsplan soll nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Das Baugesetzbuch gibt die Möglichkeit, dass für Maßnahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren aufgestellt, bzw. geändert werden können.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB liegen hier vor, da durch dieses Verfahren eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (Anteil des Baugrundstücks der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf) von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Der gesamte Änderungsbereich ist lediglich ca. 3.050 m² groß

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.

Eine Artenschutzvorprüfung ist nicht erforderlich, da alle Grundstücke im Innenbereich, bzw. im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 89 liegen und heute bereits Baurecht besteht.

Eine Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und Träger öffentlicher Belange ist nicht erforderlich, da deren Belange durch die geplante Änderung nicht betroffen sind. Die angrenzenden Nachbarn werden beteiligt, sofern eine Betroffenheit vorliegt.

Finanzielle Auswirkungen:

Der gemeindliche Haushalt wird durch das Planverfahren nicht belastet. Das Verfahren wird mit dem vorhandenen Personal abgewickelt.

Es ist darüber zu beraten, ob ein entsprechendes Planverfahren gem. § 13 a BauGB für den im beigefügten Übersichtsplan dargestellten Bereich (siehe Anlage 3) eingeleitet werden soll.

Beigefügt ist auch die Begründung (Anlage 6)

Die Verwaltung schlägt vor, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Rat folgenden Beschluss zu fassen:

Beratungsverlauf:

FBL Schneider erläutert dem Ausschuss das geplante Bauvorhaben sowie die hierfür erforderlichen Bebauungsplanänderungen.

RM Galunder erklärt, dass seiner Meinung nach im Bauleitplanverfahren eine Artenschutzprüfung erfolgen muss.

FBL Schneider erläutert, dass aus Sicht der Verwaltung erst im Baugenehmigungsverfahren eine Artenschutzprüfung erforderlich ist.

Um diese Frage zu klären, wird die Verwaltung beauftragt, den Oberbergischen Kreis als Träger öffentlicher Belange an der Bebauungsplanänderung zu beteiligen. Die Beschlussempfehlung des Planungs- und Umweltausschusses an den Rat wird daher wie folgt gefasst:

Der Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Rat folgenden Beschluss zu fassen: