

Der Verwaltung liegt ein Antrag des Architekten Rolf-Dieter Klein aus Wiehl vor, den Bebauungsplan Nr. 47 – Nümbrecht/Ortskern für die Grundstücke Gemarkung Nümbrecht, Flur 53, Nr. 393 und Nr. 177 gem. § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) zu ändern.

Die Grundstücke liegen im Süden des Nümbrechter Ortskerns zwischen dem Breidenbacher Weg und dem Schmiedeweg und werden durch beide Straßen erschlossen. Das Grundstück Nr. 177 ist derzeit mit einem Einfamilienwohnhaus inkl. Nebenanlagen bebaut. Das Grundstück 393 ist unbebaut (siehe Anlage 1- Antrag mit Darstellung des geplanten Vorhabens, Anlage 2 – Flurkartenauszug, Anlage 3 – Übersichtsplan, Anlage 4 - Luftbild).

Der Vorhabenträger plant, auf jedem der vorgenannten Grundstücke ein Mehrfamilienhaus mit je 7 Wohneinheiten zu errichten. Hierzu wird das auf dem Grundstück 177 vorhandene Haus samt Nebenanlagen abgerissen.

Aufgrund der vorhandenen Topographie (bis zu 6 m Niveauunterschied zwischen Breidenbacher Weg und Schmiedeweg) und des etwas ungünstigen Zuschnitts der Grundstücke (eher schmal und lang) sind zwei den Grundstücken angepasste langgestreckte, mit Giebeln versehene Baukörper in der für Nümbrecht typischen Bauweise mit zwei Vollgeschossen, ausgebautem Dachgeschoss auf einem teilweise sichtbaren Kellergeschoss, vorgesehen.

Beide Wohnhäuser sollen den Hauptzugang vom Schmiedeweg aus erhalten. Jedes Wohnhaus hat einen Aufzug, so dass sämtliche Wohnungen barrierefrei erreicht werden können. Auf beiden Grundstücken zusammen sind 22 Stellplätze geplant, so dass ausreichend Stellplätze für Bewohner/innen und Besucher/innen vorhanden sind.

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die geplanten Wohnhäuser zu erreichen, soll der Bebauungsplan gem. § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) wie folgt geändert werden (s. Anlage 5 B-Plan Änderungsentwurf):

Festsetzung Vollgeschosse als Höchstmaß/Festsetzung Geschossflächenzahl:

Die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (I Vollgeschoss), ebenso wie die Geschossflächenzahl von 0,5 werden ersatzlos gestrichen. Hierfür soll für das Grundstück 177 eine maximale Firsthöhe von 291,00 ü NN, für das Grundstück 393 eine maximale Firsthöhe von 290,00 ü NN festgesetzt werden.

Festsetzung Erdgeschossfußbodenhöhe:

Die im Bebauungsplan vorhandene Festsetzung der Höhe des Erdgeschossfußbodens, die nur max. 0,5 m über der Verkehrsfläche liegen darf, macht für beide Grundstücke keinen Sinn, da beide Grundstücke von Straßen mit zum Teil sehr großer Höhendifferenz erschlossen werden. Die Erdgeschossfußbodenhöhe kann daher nicht eindeutig definiert werden und müsste gemittelt werden, was aber bei den topographischen Unterschieden auch keinen Sinn ergibt. Diese Festsetzung soll daher ersatzlos gestrichen werden.

Festsetzung maximale Traufhöhe:

Ferner soll die max. Traufhöhenfestsetzung ersatzlos gestrichen werden. Nach der derzeit gültigen Festsetzung darf die maximale Traufhöhe im Mittel nicht mehr als

6,50 m betragen, bezogen auf die Oberkante der jeweils angrenzenden Verkehrsfläche. Diese Festsetzung erweist sich ebenfalls aufgrund der topographisch sehr unterschiedlichen Straßenhöhen mit der darauf bezogene Traufhöhenfestsetzung als nicht sachgerecht.

Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 47 Nümbrecht/Ortskern werden nicht geändert. Insbesondere wird die Grundflächenzahl, die die zulässige Überbauung mit Haupt- und Nebenanlagen, Zufahrten, Zuwegungen etc. festsetzt, nicht geändert.

Da das Angebot an barrierefreien Wohnungen im Bereich des Ortskerns sehr begrenzt ist, ist die Verwaltung der Auffassung, dass der Bebauungsplan geändert werden sollte, um im Wege der Nachverdichtung gem. § 13 a BauGB die planungsrechtliche Zulässigkeit für die geplanten Vorhaben zu erreichen.

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 die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (Anteil des Baugrundstücks der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf) hier insgesamt lediglich ca. 610 m² beträgt (Zulässig nach § 13 a BauGB: < 20.000 m²).

Für die geplante Änderung des Bebauungsplans ist kein ökologischer Ausgleich zu erbringen, da dies im Verfahren nach § 13 a BauGB nicht vorgesehen ist. Allerdings wird die Grundflächenzahl, die das Maß für die Grundstücksausnutzung festlegt, auch nicht geändert, so dass die Gesamtausnutzung des Grundstücks keine Änderung erfährt und auch aus diesem Grund kein Ausgleich notwendig ist. Ferner gelten gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 und 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 nach den vorliegenden Erkenntnissen nicht davon auszugehen ist, dass die Umsetzung des Plans zwangsläufig an artenschutzrechtlichen Hindernissen scheitern muss:

Das abzureißende Wohnhaus ist derzeit noch bewohnt, so dass keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass sich planungsrelevante Arten (z.B. Fledermäuse) in den Gebäuden auf diesem Grundstück befinden. Das nicht bebaute Grundstück ist eine Wiesenfläche mit geringem Randbewuchs am Breidenbacher Weg. Auch hier bestehen keine Anhaltspunkte für das Bestehen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände.

Die Beteiligung einer Nachbargemeinde unterbleibt aufgrund mangels einer Betroffenheit. Die von der Änderung betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit werden an der Planänderung beteiligt.

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:

Beratungsverlauf:

AV Roger Adolphs gibt das Wort an FBL Schneider weiter. Dieser erläutert dem Ausschuss anhand eines Bestandsplanes und den gefertigten Ansichten des Architekten das geplante Bauvorhaben, welches hinter der beantragten Bebauungsplanänderung steht. Eins von den beiden Grundstücken, die überplant wurden, befindet sich im Gemeindeeigentum. Die Entscheidung über den Verkauf obliege aber nicht dem Planungs- und Umweltausschuss.

RM Dittich teilt mit, dass die CDU-Fraktion das Bauvorhaben grundsätzlich für die Gemeinde Nümbrecht befürworte. Allerdings werde man der Bebauungsplanänderung nicht zustimmen, wenn nicht grundsätzlich 2 Stellplätze pro Wohneinheit nachgewiesen werden.

FBL Schneider erklärt, dass nach der BauO NRW 2018 die durch die geplante Nutzung notwendigen Stellplätze hergerichtet werden müssen. Herangezogen wird hierzu noch die alte Verwaltungsvorschrift zur alten Bauordnung. Demnach wären für das geplante Bauvorhaben bei 14 Wohneinheiten auch nur 14 Stellplätze notwendig. Der Antragsteller plant 22 Stellplätze herzurichten. Die Forderung nach 2 Stellplätzen pro Wohneinheit könne die Gemeinde Nümbrecht nur verbindlich durch die Aufstellung einer entsprechenden Stellplatzsatzung fordern. Für eine Stellplatzsatzung sei einiges an Vorarbeit zu leisten und Bestandserhebungen durchzuführen. Warum man in der Gemeinde Nümbrecht zwei Stellplätze pro Wohneinheit fordere, müsse sehr gut begründet werden und stellt für alle Bauvorhaben eine Verbindlichkeit dar.

RM Saynisch fragt an, wie hoch das geplante Bauvorhaben über dem heutigen Bestand liege und verweist darauf, dass der Breidenbacher Weg in einem sehr schlechten Zustand ist.

FBL Schneider erläutert, dass das Bestandsgebäude eine Höhe von 286 m.ü.NN habe, das geplante Bauvorhaben, welches in zwei Einzelgebäuden geplant ist, jeweils eine Höhe von 290 m.ü.NN und 291 m.ü.NN aufweise. Die geplante Bebauung erreiche ungefähr die Höhe der Gebäude am Schmiedeweg. Die Grundstückssituation ist aufgrund des sehr schmalen Zuschnitts und des Höhenunterschiedes von 6,50 m von dem Schmiedeweg zum Breidenbacher Weges sehr schwierig.

Der Ausbau des Breidenbacher Weges ist bereits seit Jahren geplant. Hier haben schon etliche Bürgerversammlungen stattgefunden, in denen beschlossen wurde,

den Ausbau immer wieder zu verschieben. Wenn das Baugebiet „Holunderweg“ fertiggestellt ist, ist die Gemeinde in der Pflicht, den Breidenbacher Weg auszubauen. Dies sei aber losgelöst von der vorliegenden Planung zu sehen.

SKB Ohms bemängelt die vom Architekten erstellten Pläne. Seiner Meinung nach fehle es an der Darstellung der nebenstehenden Gebäude und somit fehle der Kontext zur vorhandenen Bebauung.

BM Redenius schlägt vor, die Entscheidung über die Bebauungsplanänderung zurückzustellen mit dem Auftrag an die Verwaltung einen Entwurf für eine Stellplatzsatzung bis zum Ende des Jahres vorzulegen. Weiterhin soll der Architekt aufgefordert werden 3D-Ansichten aus den verschiedenen Perspektiven zu erstellen, mit Darstellung der Nachbarbebauung.

Gegen den Vorschlag werden keine Bedenken erhoben, so dass AV Adolphs über folgenden Beschlussvorschlag abstimmen lässt: