

GEMEINDE NÜMBRECHT



BEBAUUNGSPLAN NR. 97 „NÜMBRECHT/ FEUERWEHRWACHE GOUVIEUXSTRASSE“

- BEGRÜNDUNG -

Auftragnehmer:



WeSt-Stadtplaner GmbH
Tannenweg 10
56751 Polch

Telefon: 02654/964573
Fax: 02654/964574
Mail: west-stadtplaner@t-online.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Dirk Strang

Verfahren:

Beteiligung der Öffentlichkeit
nach § 3 (2) BauGB und der Behörden sowie
sonstiger Träger öffentlicher Belange
nach § 4 (2) BauGB im beschleunigten Verfahren
nach § 13 a BauGB

Projekt:

Gemeinde Nümbrecht
Bebauungsplan Nr. 97
„Nümbrecht/Feuerwehrwache Gouvieuxstraße“

Stand:

16. Februar 2021



INHALTSVERZEICHNIS

1	ERFORDERNIS DER PLANUNG	5
2	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE.....	5
2.1	FORMELLES VERFAHREN	5
2.2	BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13A BAUGB.....	6
2.3	GELTUNGSBEREICH	8
3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	8
4	STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN	10
5	KONZEPT	11
6	BAUPLANUNGSRECHTLICHE INHALTE	12
6.1	FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF	12
6.2	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	12
6.2.1	Grundflächenzahl.....	13
6.2.2	Höhe baulicher Anlagen.....	13
6.3	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	14
6.4	FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN UND STELLPLÄTZE.....	15
6.5	VERKEHRSFLÄCHEN	15
6.6	MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NA- TUR UND LANDSCHAFT	16
7	UMWELTRELEVANTE BELANGE.....	16
7.1	ARTENSCHUTZ	17
7.2	UMWELTBEZOGENE AUSWIRKUNGEN AUF DEN MENSCHEN UND SEINE GESUNDHEIT SOWIE DIE BEVÖLKERUNG INSGESAMT (SCHALLSCHUTZ)	17

8	VER- UND ENTSORGUNG	19
8.1	WASSERVERSORGUNG	19
8.2	ABWASSERBESEITIGUNG	19
8.3	STROMVERSORGUNG	19
9	FLÄCHENBILANZ.....	20

1 **ERFORDERNIS DER PLANUNG**

Die Gemeinde Nümbrecht beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 97 „Nümbrecht/Feuerwehrwache Gouvieuxstraße“.

Anlass für diese Planungsabsicht ist die Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für einen Neubau der Feuerwehrwache im Hauptort Nümbrecht.

Der Bedarf für den Neubau ergibt sich aus dem vom Rat in seiner Sitzung am 21.04.2016 beschlossenen Brandschutzbedarfsplan.

Neben der Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses sollen mit dem Bebauungsplan auch die Zulässigkeitsvoraussetzungen für Zubehöranlagen und –einrichtungen wie eine Geräte- und Waschküche, Schulungsraum und Sozialtrakt, ein ausreichendes Pkw- Stellplatzangebot für die aktiven Mitglieder der Feuerwehr sowie ein „Übungs- und Wartungshof“ geschaffen werden.

Als Standort für die neue Feuerwehrwache hat sich aufgrund seiner guten verkehrlichen Erreichbarkeit ein Bereich an der „Gouvieuxstraße“ herauskristallisiert. Durch die günstige Verkehrsanbindung ist der Standort zum einen für die Mitglieder im Einsatzfall gut erreichbar und weist zum anderen eine günstige Lage im zugeordneten Einsatzgebiet der Feuerwehr auf.

Der Standort liegt südwestlich gegenüber der neuen Rettungswache sowie dem Fest- und Parkplatz am Schulzentrum. Mit der beabsichtigten Neu-Errichtung kann eine Bündelung verschiedener Einrichtungen der Daseinsvorsorge im Hauptort Nümbrecht erfolgen.

Die Gemeinde Nümbrecht will mit der beabsichtigten Neuerrichtung eine den heutigen Ansprüchen gerecht werdende öffentliche Anlage schaffen und die Ausstattung des Gemeindegebietes mit Infrastruktureinrichtungen der Daseinsvorsorge erweitern und verbessern.

Die Bereitstellung einer entsprechenden Infrastruktur zum Schutz und Sicherheit der Bevölkerung gehört zur Daseinsvorsorge und -aufgabe einer Gemeinde i.S. des § 1 (6) Nr. 1 BauGB. Mit der angestrebten Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche wird der dienende Zweck der Einrichtung für die Allgemeinheit zum Ausdruck gebracht.

2 **VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE**

2.1 **Formelles Verfahren**

Der Planungs- und Umweltausschuss der Gemeinde Nümbrecht hatte in der Sitzung am 27.11.2018 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 97 gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen. Neben der Aufstellung des Bebauungsplans wurde zudem die 46. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen (siehe Kapitel 3).

Zum damaligen Zeitpunkt der Beschlussfassung sollten die Bauleitpläne im sogenannten Regelverfahren nach Baugesetzbuch aufgestellt bzw. geändert werden.

In der gleichen Sitzung wurde daher auch der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB gefasst.

Unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich im südlich bzw. westlich angrenzenden Bebauungsplangebiet Nr. 98 eingetretenen Situation, die sich in Form der Fertigstellung der Erschließungsstraßen sowie erteilter Baugenehmigungen für Wohnbauvorhaben und deren zeitnah zu erwartenden Umsetzung äußert, ergibt sich für die Gemeinde Nümbrecht eine geänderte verfahrensrechtliche Beurteilungsgrundlage. Die zur Überplanung anstehenden Flächen weisen nunmehr die Merkmale einer Maßnahme der Innenentwicklung auf, da sie allseitig von baulichen Anlagen und Einrichtungen umgeben sind.

Vor diesem Hintergrund soll das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans auf der Grundlage des § 13a BauGB im Verfahren fortgeführt werden. Hierzu hat der Rat der Gemeinde Nümbrecht in der Sitzung am 2021 den entsprechenden Beschluss zur „Umstellung“ des Verfahrens gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fanden in der Zeit vom 11.01.2021 bis einschließlich 29.01.2021 statt.

Der Rat der Gemeinde Nümbrecht hat in der Sitzung am 2021 die Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen vorgenommen. In der gleichen Sitzung wurde die Durchführung der Beteiligungsverfahren nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB beschlossen.

Die vorliegenden Unterlagen dienen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB.

Auch wird den benachbarten Kommunen die Planungsabsicht der Gemeinde Nümbrecht nach § 2(2) BauGB erneut zur Kenntnis gegeben.

Es liegt eine Artenschutzprüfung Stufe I: Vorprüfung zum Bebauungsplan Nr. 97 – „Nümbrecht/ Feuerwehrwache Gouvieuxstraße“ - Gemeinde Nümbrecht, Planungsgruppe Grüner Winkel, Alte Schule Grunewald 17, 51588 Nümbrecht, vor. Diese ist der Begründung als Anlage beigelegt.

Zur Klärung der immissionsschutzrechtlichen Situation wurde zwischenzeitlich eine Untersuchung durch die Graner und Partner Ingenieure GmbH, Lichterberg 15-17, 51 645 Bergisch-Gladbach ausgearbeitet. Auch diese ist der Begründung als Anlage beigelegt.

2.2 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Die in § 13a BauGB formulierten Anwendungsvoraussetzungen sind im vorliegenden Planungsfall erfüllt. Hier sind zu nennen:

a) Grundvoraussetzungen § 13a BauGB

- Maßnahme der Innenentwicklung in Form der Nachverdichtung,
- die höchstzulässige Grundfläche ist geringer als 20.000 m² (siehe nachfolgenden rechnerischen Nachweis),
- keine Betroffenheit von Schutzgebieten und
- keine gezielte Einbeziehung von Außenbereichsflächen.

2.2.1 Grundflächenbegrenzung - Rechnerischer Nachweis

Der Gesetzgeber hat für die Anwendbarkeit und die damit verbundenen Planungs- und Verfahrenserleichterungen wie etwa der Verzicht auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung, die Nicht-Anwendung der Eingriffsregelung und die Nicht-Beachtung des Entwicklungsgebots nach § 8 (2) BauGB (Flächennutzungsplan) im § 13a BauGB Schwellenwerte (= Grundflächenbegrenzung) vorgegeben, die entsprechend zu berücksichtigen sind.

So ist in § 13a (1) Nr. 1 BauGB ein Schwellenwert der höchstzulässigen Grundfläche von 20.000 m² definiert, um die eingeräumten Verfahrenserleichterungen ausschöpfen zu können.

Die für die Überplanung nach § 13a BauGB vorgesehenen und für die Ermittlung der Grundfläche relevanten Flächen haben eine Größe von ca. 5.498 m².

Der vorgegebene Höchstwert von 20.000 m² wird somit nicht erreicht und es bedarf keines weiteren detaillierten Nachweises.

Die „rechnerische“ Anwendungsvoraussetzung für § 13a BauGB ist somit gegeben.

2.2.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

Im vorliegenden Planungsfall handelt es sich nicht um ein bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Ziffer 18 gemäß der Anlage 1 zum UVPG. Ebenso wenig ist ein Vorhaben nach LUVPG betroffen.

Mit der Planung soll die Entwicklung raumverträglicher Vorhaben gesteuert werden. Auf diese Weise soll insbesondere eine verträgliche Zuordnung von einzelnen Nutzungen zueinander erreicht werden und erhebliche Beeinträchtigungen schutzbedürftiger Einrichtungen soweit wie möglich vermieden werden.

Für das geplante Vorhaben ist somit keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (Screening) i.S. des § 5 UVPG durchzuführen bzw. es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Somit liegen diese Anwendungsvoraussetzung des beschleunigten Verfahrens auch hierzu vor und § 13a (1) Satz 4 BauGB steht dem Planvorhaben nicht entgegen.

Für das vorliegende Verfahren hat die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren daher insbesondere die Konsequenzen, dass von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht, Angaben über umweltbezogene Informationen und einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird.

2.2.3 Eingriffsregelung

Ebenso wird die Eingriffsregelung im vorliegenden Planungsfall nicht angewendet.

Die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz entfällt bei Plänen nach §§ 13a BauGB generell.

Externe Ausgleichsmaßnahmen bzw. -flächen – und hier insbesondere landwirtschaftliche Nutzflächen - werden nicht notwendig.

2.2.4 Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter

Eine Betroffenheit der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Natura-2000-Gebiete wird durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht hervorgerufen.

2.2.5 Anhaltspunkte zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Ebenso wenig liegen Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Als Störfallbetrieb eingetragene Betriebe liegen nach vorliegendem Kenntnisstand nicht im Einwirkungsbereich des Plangebiets.

2.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird durch die Grundstücke Gemarkung Nümbrecht, Flur 52, Nrn. 924 tlw., 929, 931, 932 tlw., 982 tlw. und 1028 gebildet.

Die Gesamtgröße des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 7.226 m². Hiervon beträgt der Anteil der einbezogenen Verkehrsfläche der „Gouvieuxstraße“ rund 1.728 m².

3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Nümbrecht stellt die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Parzellen als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

Dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB wird im vorliegenden Planungsfall nicht entsprochen. Dies ist bei der Anwendung der §13a BauGB aber auch nicht zwingend erforderlich.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird die Darstellung der betroffenen Parzellen in „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung Feuerwehr notwendig.

Vor Einleitung der formellen Verfahrensschritte nach §§ 3 und 4 BauGB hatte die Gemeinde ihre Planungsabsichten der Bezirksregierung Köln als zuständige Landesplanungsbehörde bekanntgegeben.

Ziel dieser Vorgehensweise war die Anpassung der gemeindlichen Bauleitplanung an die für das Planvorhaben relevanten Ziele der Raumordnung i.S. des § 34 Landesplanungsgesetz NRW (LPIG).

Mit Schreiben vom 14.06.2019, Az.: 32/626-1.16.08, hat die Bezirksregierung Köln der Gemeinde das Ergebnis der landesplanerischen Prüfung mitgeteilt.

Demnach bestehen aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken zur vorliegenden Bauleitplanung, sofern im weiteren Verfahren die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Belangen von Natur und Landschaft sowie dem Artenschutz nachgewiesen werden kann.

Mit der Fortführung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans nach 13a BauGB erübrigt sich jedoch die Durchführung eines formellen Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung nachträglich anzupassen; ein formelles Änderungsverfahren ist gemäß den gesetzlichen Vorgaben des § 13a (2) Nr. 2 BauGB entbehrlich.

Bei der Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans muss jedoch eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet sein. Die Gewährleistung einer städtebaulich geordneten Entwicklung bedeutet, dass keine den städtebaulichen Zielen der Gemeinde widersprechende inhomogene Struktur entsteht. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans ist – unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Rahmenbedingungen - grundsätzlich gewährleistet, dass ein künftiges Vorhaben nicht von der in der Umgebung vorherrschenden Struktur abweicht.

Bodenrelevante Spannungen in Form eines immissionsschutzrechtlichen Konflikts durch das Nebeneinander des geplanten Feuerwehrstandortes und der angrenzenden Wohnnutzung können gemäß den vorliegenden Erkenntnissen einer schalltechnischen Untersuchung und der Umsetzung der empfohlenen aktiven Schallschutzmaßnahme in der Planvollzugsebene ausgeschlossen werden.

Die Gemeinde wird die Anpassung des Flächennutzungsplans, unmittelbar, ohne die Durchführung eines formellen Änderungsverfahrens vornehmen. Die Planzeichnung dieser Anpassung/4. Berichtigung des FNP im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 97 – „Nümbrecht/Feuerwehrwache Gouvieuxstraße“ ist als Anlage zur Begründung beigefügt.

Nachfolgend ist ein Auszug aus der 4. Berichtigung des Flächennutzungsplans abgebildet.

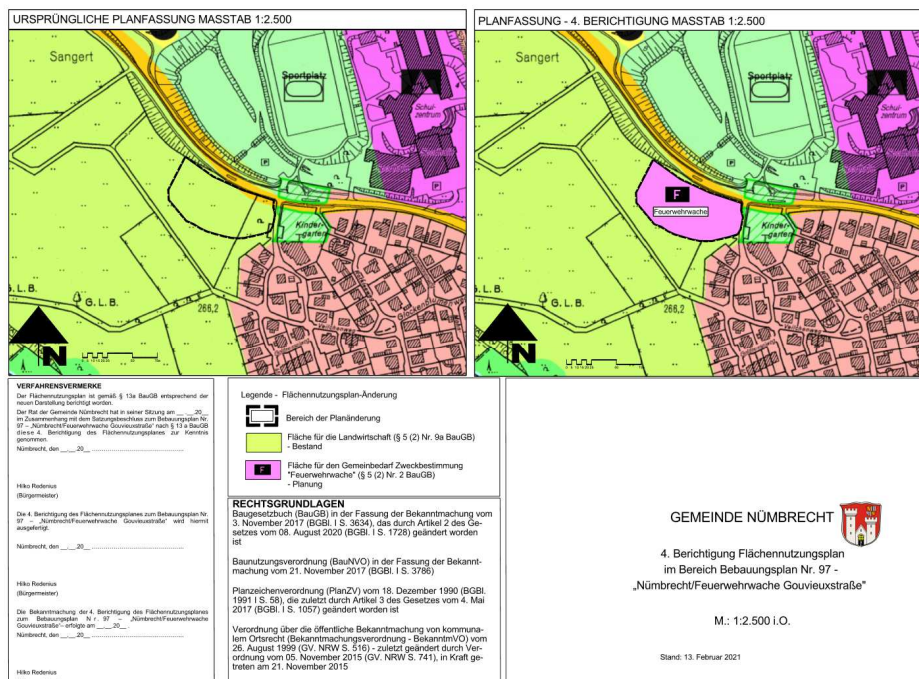


Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan und der 4. Berichtigung des Flächennutzungsplans, Quelle Gemeinde Nümbrecht

4 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Das Plangebiet liegt am westlichen Siedlungsrand unmittelbar am Ortseingang. Die Plangebietsgröße beträgt ca. 7.230 m².

Auf der gegenüberliegenden Seite der „Gouvieuxstraße“ liegen das Schul- und Sportzentrum, die neue Rettungswache sowie der Fest- und Parkplatz.

Östlich grenzt das Bebauungsplangebiet Nr. 54 „Nümbrecht-West II“ an. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für die angrenzenden Grundstücke zur Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet i.S. des § 4 BauNVO fest. Ein kleiner Bereich des Bebauungsplans Nr. 54 „Nümbrecht-West II“ wird durch den vorliegenden Bebauungsplan überplant.

Südlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 98 „Nümbrecht/ Sängertshöhe“ an, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung beinhaltet.



Abb.: Lage des Plangebiets im Gemeindegebiet von Nümbrecht, Quelle Geoportal NRW

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der „Gouvieuxstraße“. Diese soll für die zukünftige Erschließung des Plangebiets genutzt werden.

Derzeit unterliegen die zur Überplanung anstehenden Flächen der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Grünlandbewirtschaftung). Im südöstlichen Teil des Plangebiets liegt eine durch natürliche Sukzession mit Salweiden und Brombeeren bewachsene Böschung.

Nachfolgend ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans abgebildet.



Abb.: Geltungsbereich des Bebauungsplans, Quelle Gemeinde Nümbrecht

5 KONZEPT

Gemäß des vorliegenden Lageplans des Planungsbüros Schumacher GmbH wird die geplante Feuerwehrwache im Folgenden beschrieben.

Die Anbindung des Plangebiets an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt über die unmittelbar angrenzende „Gouvieuxstraße“. Dadurch ist die Erschließung der Feuerwehrwache gesichert. Zur reibungslosen und schnellen Zufahrt, insbesondere bei Einsätzen, ist eine Linksabbiegespur auf der „Gouvieuxstraße“ vorgesehen.

In dem Plangebiet wird es zwei Ausfahrten geben. Die westliche Ausfahrt soll ausschließlich durch Einsatzfahrzeuge genutzt werden, um ein schnelles Ausrücken sicherzustellen.

Die erforderlichen Stellplätze für die Mitglieder der Freiwilligen Feuerwehr werden in angemessener Zahl im östlichen Plangebiet errichtet.

Im südlichen Teil des Plangebiets wird das Verwaltungsgebäude und die KFZ-Halle entstehen. Diese werden durch Baugrenzen räumlich bestimmt.

Im nordwestlichen Bereich wird ein Waschplatz außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche entstehen.

6 BAUPLANUNGSRECHTLICHE INHALTE

6.1 Fläche für den Gemeinbedarf

Um die in Kapitel 1 der Begründung angeführten Planungsziele umsetzen zu können, setzt der Bebauungsplan auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 5 BauGB eine öffentliche Fläche für den Gemeinbedarf fest.

Das städtebauliche Erfordernis für die Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen wurde bereits in Kapitel 1 der Begründung angeführt. Zwecks Vermeidung von Wiederholungen wird an dieser Stelle auf diese Ausführungen verwiesen.

Mit der Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf wird zum Ausdruck gebracht, dass die künftige Einrichtung der Allgemeinheit zugutekommt und für diese im Rahmen der Daseinsvorsorge eine dienende Funktion übernimmt.

Grundsätzlich ist die Spanne der möglichen Nutzungen einer Fläche für den Gemeinbedarf groß. Aus diesem Grund ist die Festsetzung einer Zweckbestimmung zwingend notwendig. Nur auf diese Weise kann eine sachgerechte Abwägung vorgenommen werden, da je nach Nutzung unterschiedliche Auswirkungen von einer Gemeinbedarfsfläche ausgehen können.

Die Zweckbestimmung wird entsprechend dem planerischen Ziel der Gemeinde mit „Feuerwehrwache“ festgelegt.

Die weitere konkretisierende Zweckbestimmung schafft für die Planvollzugsebene eine eindeutige planungsrechtliche Grundlage für die Zulässigkeitsbeurteilung.

Neben einem Feuerwehrgerätehaus können innerhalb der Gemeinbedarfsfläche auch dazugehörige Zubehöranlagen wie eine Fahrzeug- und Wartungshalle für die Einsatzfahrzeuge, Waschhalle, Übungshof, Büro-, Schulungs-, Sozial- und Lagerräume untergebracht werden.

Die Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für diese Anlagen und Einrichtungen ist für die Umsetzung eines den heutigen Ansprüchen gerecht werdenden Feuerwehr-Standortes notwendig.

Stellplätze und Garagen, die im räumlich-funktionalem Zusammenhang zur Hauptnutzung stehen, sind ebenfalls zulässig. Somit kann für die Mitglieder der Feuerwehr am Standort ein ausreichend bemessenes Angebot an Stellplätzen geschaffen werden. Gerade im Einsatzfall ist es von Bedeutung, dass den Mitgliedern gut zugängliche Stellplätze in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen.

Ebenso sind Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO im Plangebiet zulässig.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO kann in einem Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung grundsätzlich durch verschiedene Bestimmungsfaktoren wie die Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschoßflächenzahl sowie die Steuerung der Höhe baulicher Anlagen festgelegt werden.

Zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung regelt der vorliegende Bebauungsplan die höchstzulässige Grundflächenzahl sowie die maximale Höhe der baulichen Anlagen.

Für die Festsetzung einer Geschößflächenzahl sowie die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse besteht unter Berücksichtigung der angestrebten Errichtung einer Feuerwehrwache aus städtebaulicher Sicht kein Erfordernis.

Bei den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientiert sich der Bebauungsplan an dem Ziel nach Gewährleistung einer funktions- und nutzergerechten Grundstücksausnutzung entsprechend der definierten Zweckbestimmung.

6.2.1 Grundflächenzahl

Mit der Nutzung der Festsetzungsmöglichkeiten in Form der Grundflächenzahl erfolgt im Bebauungsplan grundsätzlich die Steuerung der zulässigen Bodenversiegelung.

Die Grundflächenzahl ist mit einer GRZ = 0,8 festgesetzt.

Wesentlicher Grund hierfür ist die Gewährleistung einer funktions- und nutzergerechten Ausnutzung und daraus resultierend einer höchstmöglichen Grundstücksausnutzung.

Hierzu wird auf den definierten Zulässigkeitskatalog verwiesen, der neben der Zulässigkeit eines Feuerwehrgerätehauses weitere baulichen Anlagen und Einrichtungen zulässt, die eine intensive Flächeninanspruchnahme erwarten lassen.

Insbesondere die „untergeordneten“ Flächen wie etwa Hof- und Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge sowie die Stellplätze stellen Ansprüche, um u.a. den fahrgeometrischen Eigenschaften der Bewegungs- und Rangierflächen sowie Maßen der Einsatzfahrzeuge Rechnung tragen zu können. Hieraus ist eine hohe Flächen-Inanspruchnahme abzuleiten, dem durch die festgelegte Grundflächenzahl Rechnung getragen wird.

6.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Aus städtebaulicher Sicht ist die Steuerung der Höhenentwicklung grundsätzlich notwendig, um auf diese Weise eine möglichst wirkungsvolle Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild erzielen zu können. Gerade die südlich und östlich angrenzende Wohnbebauung, die überwiegend in Form der aufgelockerten Einzel- und Doppelhausbebauung ausgebildet ist, bedingt zur Wahrung des prägenden Ortsbildes eine Steuerung der Höhe baulicher Anlagen.

Hinzu kommt die Lage in einem topographisch bewegtem Gelände, die den Anspruch auf Festlegung eines hinreichend bestimmbareren unteren Maßbezugspunktes stellt.

Allerdings ist für die geplante Feuerwehrwache eine ihrer Funktion gerecht werdende Höhe baulicher Anlagen zu ermöglichen.

Für die Festlegung des unteren Maßbezugspunktes wird die NN-Höhe herangezogen. Diese ist im Gegensatz zum natürlichen Gelände „unverwechselbar“ und nicht beliebig veränderbar. Somit kann für die Planvollzugsebene eine klar definierte und nachvollziehbare Bezugsgröße bereitgestellt werden. Bei der Bestimmung des Maßbezugspunktes sind die topographischen Rahmenbedingungen sowie ein funktionaler Betriebsablauf zu berücksichtigen.

Gemäß der vorliegenden Vermessung aus der Objektplanung besteht zwischen der nördlichen und südlichen Grenze des Plangebiets ein Höhenunterschied von bis zu 8 m (an der „ungünstigsten Stelle an der Nordwest-Ecke des Plangebiets). In Ost-West-Richtung besteht ein Höhenunterschied von rund 3 m.

Im Hinblick auf ein problemloses Ein- und Ausfahren vom künftigen Standort auf die angrenzende „Gouvieuxstraße“ orientiert sich die notwendige Geländemodellierung an dem Höhenniveau der Straße. Damit soll insbesondere eine Überschaubarkeit des Verkehrsraumes und ein größtmögliches Maß an Verkehrssicherheit für die ein- und ausfahrenden Rettungsfahrzeuge sowie die „sonstigen“ Verkehrsteilnehmer geschaffen werden.

Dies hat zur Konsequenz, dass ein Geländeabtrag notwendig wird und es an der südlichen Grenze zur Ausbildung einer entsprechenden Böschung kommen wird.

Gemäß diesen Rahmenbedingungen wird als unterer Maßbezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen die NN-Höhe mit 254,38 durch Planeinschrieb festgesetzt.

Bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen erfolgt unter Berücksichtigung der vorgenannten Planungsziele eine differenzierte Betrachtung des geplanten Gebäudes.

Entsprechend der jeweiligen Funktionalität der einzelnen Gebäudeteile können unterschiedliche Höhenfestsetzungen getroffen werden. Für den Gebäudeteil, der künftig für die Unterbringung der Verwaltungs-, Schulungs- und Aufenthaltsräume vorgesehen ist, wird eine höchstzulässige Höhe von 267,26 m ü.NN festgesetzt. Dies ermöglicht die Ausbildung eines 3-geschossig wirkenden Gebäudes. Eine Entwicklung in die Vertikale – und somit eine flächensparende Gebäudeausführung – werden unterstützt.

Der als Gerätehalle angedachte Gebäudeteil bleibt im Hinblick auf die Gewährleistung einer funktionalen Gebäudehöhe unter den Ansprüchen der vorgenannten Einrichtung. Für diese wird daher lediglich eine höchstzulässige Höhe von 262,08 m ü.NN festgelegt.

Mit dieser Angabe wird insbesondere für die südlich angrenzende (geplante) Wohnbebauung eine verträgliche Höhenentwicklung erreicht. Ein wesentlicher Teil der künftigen Gebäude wird durch die entstehende Böschungsfläche kaschiert und in ihrer Wirkung bzw. optischen Wahrnehmbarkeit minimiert.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Mit der Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt grundsätzlich die Steuerung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück und die Differenzierung von Flächen, die für eine Bebauung zur Verfügung stehen bzw. nicht bebaut werden dürfen.

Im vorliegenden Planungsfall ist grundsätzlich die Bereitstellung einer ausreichend dimensionierten, zusammenhängenden Baufläche zur Befriedigung der künftigen Nutzeransprüche notwendig.

Gleichzeitig bedarf es bereits in der Ebene des Bebauungsplans einer hinreichend konkreten Angaben von Flächen, innerhalb derer die künftigen baulichen Anlagen und Einrichtungen untergebracht werden müssen. Dieses Erfordernis ergibt sich insbesondere im Hinblick auf die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse i.S.d. § 1 (6) Nr. 1 BauGB. So ist für die angrenzende Wohnbebauung ein höchstmögliches Maß an Wohnruhe zu ermöglichen. In Verbindung mit den „sonstigen“ Festsetzungen – wie etwa die konkrete Festlegung von Flächen für die Unterbringung von Stellplätzen – kann eine verträgliche Anordnung der einzelnen Nutzungen auf dem künftigen Feuerwehrgelände herbeigeführt werden.

Des Weiteren kann für die notwendige Immissionsschutzprognose eine aus planungsrechtlicher Sicht klar definierte Nutzungsverteilung an die Hand gegeben werden. Dies ermöglicht bereits in der Ebene des Bebauungsplans eine „zielgerichtete“ Untersuchung und Festlegung etwaiger Lärmschutzmaßnahmen.

Aus den genannten Grund konzentriert sich die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche daher lediglich auf eine im rückwärtigen Grundstücksteil gelegene Fläche. Gemäß der zwischenzeitlich erstellten Objektplanung soll hier das Hauptgebäude untergebracht werden.

Die Steuerung der „sonstigen“ untergeordneten baulichen Anlagen und Einrichtungen erfolgt auf der Grundlage der § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO.

Die Fläche für den Gemeinbedarf erfüllt die Merkmale eines Baugebiets i.S. der BauNVO nicht. Insbesondere greifen im vorliegenden Planungsfall die Regelungen zu § 12 BauNVO, § 14 (1) BauNVO sowie § 23 (5) BauNVO daher nicht. Diese richten sich im Hinblick auf die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen ausschließlich an die in der BauNVO definierten Baugebiete.

Für die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Stellplätzen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche bedarf es somit einer „besonderen“ Regelung.

Aus diesem Grund regelt der Bebauungsplan auf der Grundlage des § 23 (3) BauNVO in Form einer Ausnahme-Regelung die Zulässigkeit von Einfriedungen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Diese Regelung ist aus städtebaulicher Sicht geboten, da zum Schutz des künftigen Feuerwehrgrundstücks vor einem Betreten durch Unbefugte bzw. vor Vandalismus eine Einfriedung des Grundstücks beispielsweise durch eine Zaunanlage aus planungsrechtlicher Sicht ermöglicht werden soll.

Des Weiteren sind in der getroffenen Zweckbestimmung zur Gemeinbedarfsfläche auch die der Hauptnutzung dienenden Zubehöranlagen sowie Stellplätze und Nebenanlagen für zulässig erklärt worden. Diese baulichen Anlagen und Einrichtungen gehören für gewöhnlich zu einem Feuerwehrstandort. Die Festsetzung der überbaubaren Flächen, die ohne weitere Festsetzungen die Zulässigkeit der baulichen Anlagen und Einrichtungen nur auf diese Fläche beschränken würde, bedingt aus diesem Grund ebenfalls einer Regelung für die vorgenannten Anlagen. Hierzu werden auf der Grundlage des § 9 (4) BauGB Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze gesondert ausgewiesen.

6.4 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Der Bebauungsplan setzt in Ergänzung zu der überbaubaren Grundstücksfläche eine Fläche für die Unterbringung von Nebenanlagen und Stellplätzen fest. Grundlage für diese Regelung bildet der § 9 (1) Nr. 4 BauGB.

Das planerische Erfordernis ergibt sich aus den Ausführungen in Kapitel 6.3 dieser Begründung. Mit der Flächenfestsetzung und der damit verbundenen Steuerungsfunktion wird ein weiterer wesentlicher Beitrag für eine verträgliche An- und Zuordnung der einzelnen Nutzungen und somit einem verträglichen Nebeneinander geleistet. Außerdem wird die funktions- und nutzergerechte Unterbringung der für einen Feuerwehrstandort notwendigen baulichen Anlagen und Einrichtungen aus planungsrechtlicher Sicht ermöglicht.

Auch hier ist analog zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche eine Ausnahme für Einfriedungen aufgenommen worden.

6.5 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebiets ist über die „Gouvieuxstraße“ vorgesehen.

Zur Gewährleistung einer größtmöglichen Verkehrssicherheit und Überschaubarkeit des Verkehrsraumes ist die Anlage einer Linksabbiegespur auf der „Gouvieuxstraße“ notwendig.

Hierzu haben im Vorfeld bereits Vorabstimmungen mit der zuständigen Straßenbehörde des Kreises sowie dem mit der Straßenplanung beauftragtem Ingenieurbüro stattgefunden.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die geplante Herstellung der Linksabbiegespur geschaffen. Hierzu wird der betroffene Flächenteil der „Gouvieuxstraße“ in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.

Auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 11 BauGB erfolgt die Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche.

Auf diese Weise werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gesicherte Erschließung i.S. des § 30 BauGB für den künftigen Feuerwehrstandort herbeigeführt.

Dies ist eine wesentliche Voraussetzung für eine problemlose und zügige Abwicklung des Verkehrs, die insbesondere während eines Einsatzfalles gewährleistet sein muss.

In diesem Zusammenhang ist anzuführen, dass mit der Festsetzung der Verkehrsfläche im Bebauungsplan lediglich die planungsrechtliche Sicherung der für die Befriedigung der Verkehrsansprüche notwendigen Flächen erfolgt. Ausbaudetails, straßenbehördliche Anordnungen und die Widmung obliegen im Zuständigkeitsbereich der Planvollzugsebene.

6.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild werden im Plangebiet grünordnerische Maßnahmen festgesetzt.

So regelt der Bebauungsplan, dass mindestens 10% der Grundstücksfläche als Vegetationsfläche anzulegen sind. Auf diese Weise soll eine innere Durchgrünung des Standortes gewährleistet werden.

Allerdings steht die Gewährleistung einer funktionsgerechten Nutzung der Flächen für die Feuerwehr im Vordergrund. Nur auf diese Weise kann der in Kapitel 1 der Begründung angeführte Schutz der Bevölkerung – und somit die Verpflichtung der Gemeinde nach einer ausreichenden Daseinsvorsorge - gewährleistet werden.

Die geplante Einrichtung dient somit der Allgemeinheit, deren Belange höher gewichtet werden als einer vollumfänglichen Einbindung in das Landschaftsbild durch die Bereitstellung weiterer Flächenteile für grünordnerische Maßnahmen.

Eine konkrete Verortung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern erfolgt nicht. Auf diese Weise soll für die Planvollzugsebene eine größtmögliche Flexibilität für die Anordnung der Pflanzflächen und in Abstimmung mit der Anordnung der Gebäude und Nutzflächen geschaffen werden.

7 UMWELTRELEVANTE BELANGE

In einem ersten Schritt wurde für den Bebauungsplan unter Berücksichtigung der vorliegenden umweltrelevanten Aussagen eine Prüfung vorgenommen, inwieweit insbesondere für die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB aufgelisteten Umweltbelange erhebliche Auswirkungen zu

erwarten sind bzw. solche erhebliche Auswirkungen anzunehmen sind, die über das Maß des bisher zulässigen hinausgehen.

Dabei hat sich die Notwendigkeit einer weiteren Betrachtung folgender Schutzgüter gezeigt:

1. Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen und
2. Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.

7.1 Artenschutz

Zur Betroffenheit des Schutzgutes Flora und Fauna kann auf die Erkenntnisse aus der Artenschutzprüfung Stufe I: Vorprüfung zum Bebauungsplan Nr. 97 - Sängertshöhe- Gemeinde Nümbrecht, Planungsgruppe Grüner Winkel, Alte Schule Grunewald 17, 51588 Nümbrecht zurückgegriffen werden.

Die Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben keine planungsrelevanten Arten betroffen sind und somit bei planungsrelevanten Arten keine Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden.

Daher sind Vermeidungsmaßnahmen (einschließlich vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen) für planungsrelevante Arten nicht erforderlich.

Um mögliche Beeinträchtigungen derjenigen europäischen Vogelarten, die nicht zu den planungsrelevanten Arten gerechnet werden, zu vermeiden, werden zeitliche Beschränkungen für das Entfernen von Gehölzen festgelegt. Gemäß der Vogelschutzrichtlinie sind grundsätzlich die Bruten aller wildlebenden Vogelarten vor Zerstörung zu schützen.

Grundsätzlich sind notwendige Baumfällungen und Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeit vorzunehmen, also in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar, da sich einige Singvogelbruten bis August hinziehen können.

Dies entspricht auch den gesetzlichen Vorgaben gemäß § 39 Abs. 5, Satz 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Die Artenschutzprüfung Stufe I ist der Begründung als Anlage beigelegt, so dass weitergehende Ausführungen hier entnommen werden können.

7.2 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (Schallschutz)

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB sind in der Bauleitplanungen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

In Ergänzung hierzu tritt der § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz. Demnach sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzwürdige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Aufgrund dieser gesetzlichen Vorgaben ist im vorliegenden Bebauungsplan dem planungsrechtlichen Verursacherprinzip folgend der Nachweis zu führen, dass durch die vorliegende Planung keine für die Umgebung unzumutbare Beeinträchtigungen hervorgerufen werden. Dies gilt insbesondere für die südlich und östlich angrenzende schutzbedürftige Wohnbebauung.

Zur Klärung der immissionsschutzrechtlichen Situation wurde daher eine schalltechnische Untersuchung durch die Graner und Partner Ingenieure GmbH, Lichterberg 15-17, 51 645 Bergisch-Gladbach ausgearbeitet.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte und Spitzenpegel gemäß TA Lärm sowohl während des Tages- als auch während des Nachtzeitraumes für die Wohnhäuser im Bestand und für die geplanten Wohnhäuser innerhalb des Bebauungsplangebietes 98 eingehalten werden können, wenn Schallschutzmaßnahmen im Bereich des geplanten Feuerwehrstandortes umgesetzt werden.

Zur Einhaltung der o. a. Beurteilungspegel und Maximalpegel zeigt das Gutachten als wirkungsvolle Schallschutzmaßnahme die Ausführung einer Lärmschutzwand auf. Mit der Umsetzung dieser Maßnahme kann sowohl der Tageswert als auch der bzw. Nachtwert eingehalten werden.

Für die Umsetzung der Maßnahme zeigt der Gutachter 2 Alternativen auf:

- Anordnung der Schallschutzwand gemäß nachfolgender Abbildung mit Angaben der notwendigen Längen und Höhen der Schallschutzwand.
- Anordnung der Schallschutzwand auf der südlich verlaufenden Böschungskante zur geplanten Erschließungsstraße möglich. Diesbezüglich bedarf es im weiteren Genehmigungsverfahren konkreter Berechnungen im Hinblick auf erforderliche Länge und Höhe einer derartigen Schallschutzwand.

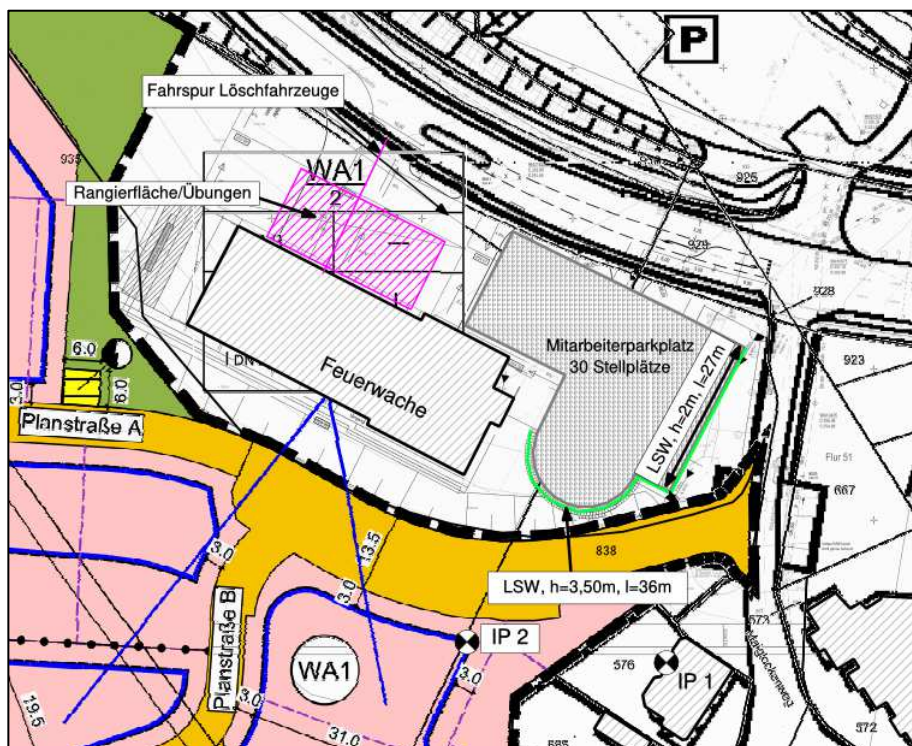


Abb.: Alternative a) gemäß Gutachten

(Hinweis: Bei den in der Abbildung mit „IP1“ und „IP2“ gekennzeichneten Punkte handelt es sich um die dem Emissionsort nächstgelegenen Wohnnutzungen)

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden lediglich die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Umsetzung des geplanten Feuerwehrstandortes geschaffen. Die abschließende Festlegung und Anordnung der baulichen Anlagen und Einrichtungen erfolgt in der Planvollzugsebene. In dieser Planungsebene sind mehr Detailkenntnisse verfügbar und die Kompetenz der Konfliktbewältigung ist größer. Auf der Grundlage der dann hinreichend konkreten Planung können die Schallschutzmaßnahmen zielgerichtet errichtet werden. Dies betrifft insbesondere die Anordnung sowie die Länge und die Höhe der Schallschutzwand.

Zur Gewährleistung einer möglichst dem Gebot der optimalen Planung entsprechenden Lösung wird vorliegend die Verlagerung der immissionsschutzrechtlichen Konfliktlösung in die Ebene der Baugenehmigung empfohlen. Diese Vorgehensweise ist aus rechtlicher Sicht im vorliegenden Planungsfall unbedenklich, da die Durchführung der als notwendig erkannten Konfliktlösungsmaßnahme in der Planvollzugsebene sichergestellt ist. Die Gemeinde ist sowohl im Eigentum der Fläche sowie Bauherr der Maßnahmen. Darüber hinaus ist auf das Feinsteueringstrumentarium der § 15 BauNVO zu verweisen.

8 VER- UND ENTSORGUNG

8.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung soll durch eine Erweiterung des öffentlichen Netzes sichergestellt werden.

Zur Löschwasserversorgung ist lt. Brandschutzdienststelle des Oberbergischer Kreises vom 29.01.2021 eine Löschwasserversorgung von mindestens 1.600 l/min über 2 Stunden sicher zu stellen.

Die Löschwassermenge ist in einem Radius von 300 m vorzuhalten. Die Entfernung zum Hydranten darf dann 75 m Luftlinie nicht überschreiten.

8.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung innerhalb des Baugebietes ist in Form einer Trennkanalisation vorgesehen. Die Fläche ist nicht im Netzplan enthalten, wird aber durch enthaltende Reserveflächen im Netzplan, die bisher nicht überplant wurden, ausgeglichen.

8.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung soll durch eine Erweiterung des öffentlichen Netzes sichergestellt werden.

9 FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Merkmal	Flächenanteil (ca.-Angaben)
Öffentliche Verkehrsflächen	1.728 m²
Fläche für den Gemeinbedarf	5.498 m²
Gesamtgröße	7.226 m²

Anlagen

- Artenschutzprüfung, Planungsgruppe Grüner Winkel, vom 18.04.2019
- Planzeichnung, 4. Berichtigung des FNP im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 97
- Schalltechnisches Gutachten Neubau einer Feuerwache in Nümbrecht, Graner und Partner Ingenieure GmbH, Lichterberg 15-17, 51 645 Bergisch-Gladbach, Stand 09.02.2021