

GEMEINDE NÜMBRECHT

56. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Nümbrecht/Kurpark, Höhenstraße/ Pflegeheim, Betreutes Wohnen, Gemeinschaftsräume, Sozialstation, pflegebezogene Dienstleistungen sowie in der Ortschaft Göpringhausen (Tauschfläche)

Begründung zur erneuten Veröffentlichung

Stand: Februar 2026

Auftraggeber:



Heilklimatischer Kurort

NÜMBRECHT

Gemeinde Nümbrecht
Fachgebiet III/2 - Planung und Entwicklung
Hauptstraße 16
51588 Nümbrecht

Stadtplanungsbüro:

H+B Stadtplanung

H+B Stadtplanung, Beele und Haase Partnerschaftsgesellschaft mbB, Stadtplaner
Kuniberts kloster 7-9
50668 Köln
Bearbeitung: Stefan Haase, Stadtplaner AKNW

Inhaltsverzeichnis

1. Lage des Plangebietes.....	2
2. Planungsanlass.....	2
3. Alternativenprüfung.....	4
4. Planungsrechtliche Situation.....	6
5. Bestandssituation.....	7
6. Derzeitige Darstellungen des Flächennutzungsplanes.....	7
7. Geplante Darstellungen des Flächennutzungsplanes.....	8
8. Raumordnerische Anfrage nach § 34 Landesplanungsgesetz.....	10
9. Umweltbelange.....	11
10. Flächenbilanz.....	11

Zu dieser Begründung gehört ein gesonderter Umweltbericht.

1. Lage des Plangebietes

Die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Nümbrecht unterteilt sich in zwei Teilgebiete:

Teilgebiet Nümbrecht/Kurpark

Das ca. 3 ha große Teilgebiet liegt am östlichen Rand des Hauptortes sowie östlich des Kurparks. Es lässt sich im Wesentlichen wie folgt abgrenzen:

- Im Norden und im Osten durch eine gedachte Linie ca. 100 m parallel zur Höhenstraße,
- im Süden durch die Distelkamper Straße und
- im Westen durch die Höhenstraße selbst.

Teilgebiet Göpringhausen

Das ca. 2,5 ha große Teilgebiet liegt im nordöstlichen Bereich der Ortschaft Göpringhausen. Es lässt sich im Wesentlichen wie folgt beschreiben:

- Im Norden durch die Verlängerung der Bebauung Heideweg 24 nach Osten
- im Osten durch die Göpringhauser Straße (L95) sowie die Bebauung an der gemeindlichen Göpringhauser Straße 8 und 10a
- im Süden durch die gemeindliche Göpringhauser Straße bis zur Bebauung Göpringhauser Straße 20 und
- im Westen durch die rückwärtige Grundstücksgrenze der Bebauung am Heideweg.

Die Abgrenzung der beiden Teilgebiete kann der Planzeichnung entnommen werden.

2. Planungsanlass

Die Gemeinde Nümbrecht ist ein anerkannter Kurort und verfolgt im Rahmen der REGIONALE 2025 das Leitmotiv „Nümbrecht rundum gesund“. Dem liegt ein ganzheitliches Gesundheitsverständnis zugrunde, das körperliche, geistige und seelische Aspekte gleichermaßen berücksichtigt und als Leitlinie für die städtebauliche Entwicklung dient.

Die Gemeinde beabsichtigt, im Bereich des Teilgebietes Nümbrecht/Kurpark eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung **„Pflegeheim – Betreutes Wohnen – Gemeinschaftsräume – Sozialstation – pflegebezogene Dienstleistungen“** darzustellen. Hintergrund ist der erhebliche Bedarf an einer wohnortnahen, abgestuften und modernen Versorgung älterer sowie pflegebedürftiger Menschen. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels soll ein zentraler Versorgungs- und Gesundheitsstandort entstehen, der stationäre, ambulante und betreute Wohnangebote sinnvoll miteinander verbindet.

Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Gemeinde, durch die Änderung des Flächennutzungsplans im Teilgebiet Nümbrecht/Kurpark die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines standortgebundenen, seniorengerechten Wohn- und Betreuungsangebots zu schaffen. Vorgesehen sind Wohnformen für ältere Menschen, die entweder in einer Pflegeeinrichtung oder in betreuten, barrierefreien Wohnangeboten leben möchten. Ergänzende Nutzungen, wie Gemeinschaftsflächen, pflegebezogene Dienstleistungen sowie eine Sozialstation, sind integraler Bestandteil des Nutzungskonzepts und dienen der Sicherung eines möglichst selbstbestimmten Lebens im Alter.

Die Planung trägt dem demografischen Wandel Rechnung und entspricht dem gemeindlichen Auftrag zur Daseinsvorsorge (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Ziel ist es, ein bedarfsgerechtes Angebot für ältere Menschen zu schaffen, das eine eigenständige Lebensführung ermöglicht und zugleich die soziale Teilhabe am Gemeindeleben fördert.

Der vorgesehene Standort entlang der Höhenstraße weist aufgrund seiner Lagegunst eine besondere Eignung für die beabsichtigte Nutzung auf. Er befindet sich in der Nähe zum Ortskern von Nümbrecht mit seinen zentralen Versorgungs-, Dienstleistungs- und Infrastruktureinrichtungen.

Für die Zielgruppe der älteren Menschen ist eine gute und möglichst barrierefreie fußläufige Erreichbarkeit zentraler Einrichtungen von besonderer Bedeutung, da die Nutzung eines eigenen Pkw im Alter häufig eingeschränkt oder nicht mehr möglich ist. Die Lage des Plangebiets ermöglicht ein weitgehend selbstständiges Leben ohne zwingende Abhängigkeit vom motorisierten Individualverkehr und unterstützt damit die Ziele einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB.

Darüber hinaus grenzt das Plangebiet unmittelbar an den Kurpark an und verfügt damit über einen hochwertigen landschaftlichen Bezug. Für mobilere Bewohnerinnen und Bewohner ergeben sich attraktive Möglichkeiten zur Naherholung sowie eine direkte fußläufige Anbindung an Freiraum- und Landschaftsbereiche. Nach Umsetzung der Planung bildet das Plangebiet den östlichen städtebaulichen Abschluss des Kurparks und fügt sich in die bestehende Siedlungs- und Freiraumstruktur ein.

Für die geplanten Nutzungen stellen die vorhandenen Angebote im Sportpark, auf dem Golf- und Tennisplatz sowie die Einrichtungen der Reha-Klinik eine wertvolle Ergänzung dar. Für mobile Bewohnerinnen und Bewohner entsteht ein vielfältiges Gesundheits-, Bewegungs- und Freizeitangebot. Darüber hinaus wurden die räumlichen Voraussetzungen für ein kommunales medizinisches Versorgungszentrum bereits geschaffen. Die Gemeinde bemüht sich um eine entsprechende ärztliche Besetzung zur Stärkung der medizinischen Versorgung vor Ort, wovon auch die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner profitieren.

Zur Verwirklichung der Planungsabsicht soll zunächst der FNP geändert werden, um auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Grundlage für das spätere konkrete Baurecht über die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu schaffen. Der Standort soll im Sinne einer Flächenbevorratung für eine entsprechende Nutzung freigehalten werden. Das Bebauungsplanverfahren soll erst eingeleitet werden, sobald ein konkreter Vorhabenträger gefunden ist.

Für die Neuausweisung einer Sonderbaufläche ist im FNP an anderer Stelle des Gemeindegebietes eine noch nicht baulich vollzogene Bauflächenausweisung herauszunehmen (Tauschfläche). Hier soll als Tauschfläche eine in der Ortschaft Göpringhausen bisher dargestellte Wohnbaufläche in ähnlicher Größenordnung dienen. Sie soll in eine Fläche für die Landwirtschaft umgewandelt werden. Diese Tauschfläche ist bereits seit der Rechtskraft des geltenden FNP (23.09.1997) als Wohnbaufläche dargestellt. Eine konkrete Überplanung der Fläche über einen Bebauungsplan scheiterte an der Problematik der Erschließung und der extremen Hanglage. Ebenso waren einige Grundstückseigentümer gegen eine Überplanung ihrer Flächen mit einem Bebauungsplan. Eine realistische Entwicklungsperspektive als Wohnbaufläche besteht daher nicht mehr, sodass die Rücknahme der Bauflächendarstellung städtebaulich folgerichtig ist.

Die geplante Rücknahme der Wohnbaufläche in der Ortschaft Göpringhausen dient ausdrücklich nicht der Kompensation des Eingriffs in die Waldfläche an der Höhenstraße im Teilgebiet Nümbrecht/Kurpark. Vielmehr folgt die Rücknahme eigenständig den Zielen der Raumordnung, insbesondere dem Ziel 6.1-1 des Landesentwicklungsplans (LEP) NRW, wonach Siedlungsentwicklung flächensparend und bedarfsgerecht zu erfolgen hat. Die

Wohnbaufläche im Teilgebiet Göpringhausen ist seit ihrer Darstellung im Flächennutzungsplan im Jahr 1997 aufgrund der vorhandenen strukturellen und städtebaulichen Rahmenbedingungen nicht entwickelt worden. Auch unter Berücksichtigung der aktuellen Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung besteht weiterhin kein realistisches Entwicklungspotenzial. Die Fortführung dieser Wohnbauflächendarstellung würde daher den Zielen des LEP NRW widersprechen, da sie eine nicht aktivierbare Siedlungsreserve vorhält und dem Grundsatz der flächensparenden Siedlungsentwicklung zuwiderläuft.

Stattdessen ist die Neuausweisung einer Sonderbaufläche im Teilgebiet Nümbrecht/Kurpark vorgesehen. Mit der Zweckbestimmung „Pflegeheim – Betreutes Wohnen – Gemeinschaftsräume – Sozialstation – pflegebezogene Dienstleistungen“ reagiert die Gemeinde gezielt auf die infolge des demographischen Wandels steigenden Anforderungen an soziale Infrastruktur und besondere Wohnformen. Die Neuausweisung der Sonderbaufläche ist damit landesplanerisch begründet, entspricht den Zielen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans.

Zur Verwirklichung der dargestellten Planungsziele ist daher die 56. Änderung des FNP erforderlich.

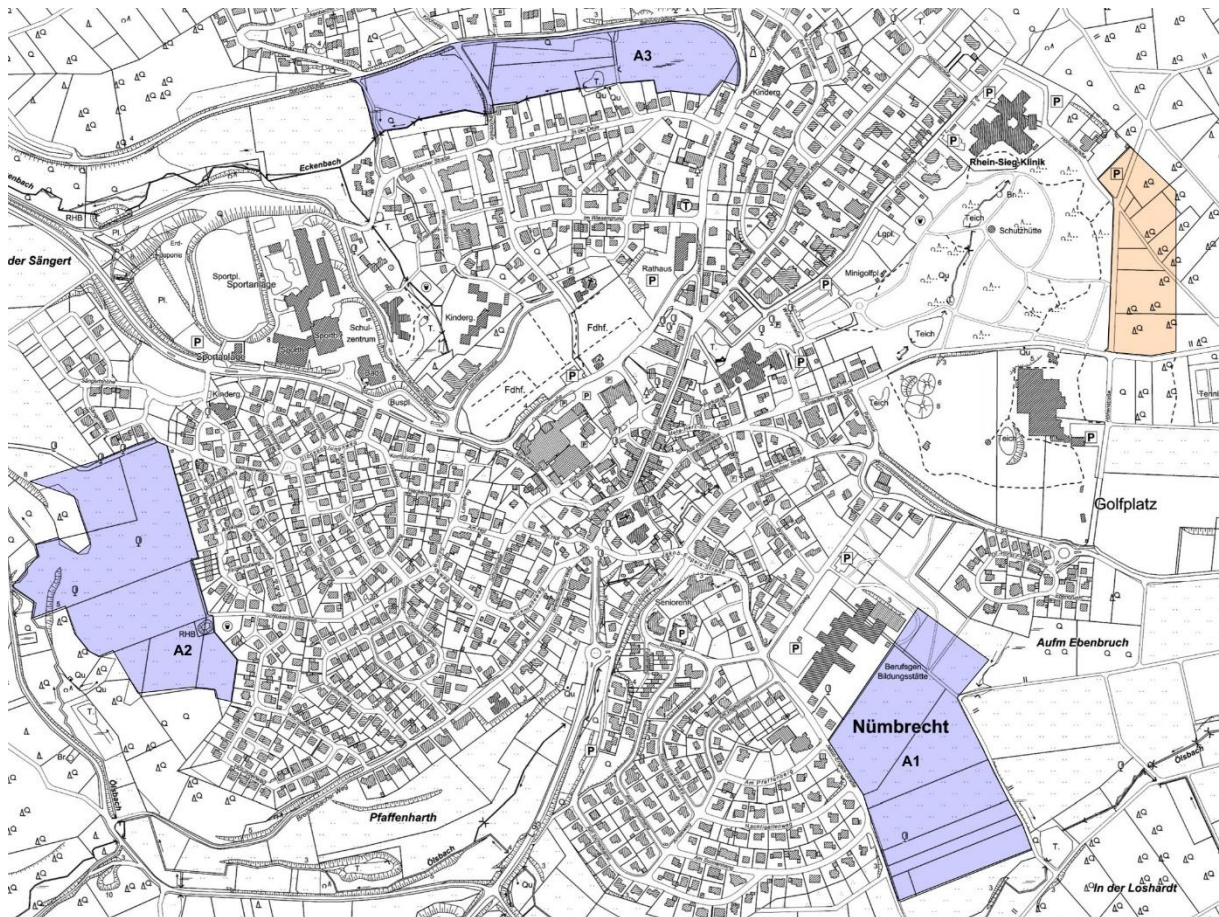
3. Alternativenprüfung

Da im FNP als Wald dargestellte Flächen beansprucht werden sollen (Teilgebiet Nümbrecht/Kurpark), besteht eine besondere Begründungs- und Abwägungspflicht gemäß § 1a Abs. 2 BauGB.

Der geplante Standort an der Höhenstraße für die Seniorenwohnanlage wird als besonders geeignet für die vorgesehene Nutzung angesehen, da sie in unmittelbarer Nähe zum Ortszentrum und zum Kurpark liegt. Dadurch ergeben sich eine Vielzahl relevanter Argumente, die nachfolgend aufgezählt werden:

- eine fußläufige Erreichbarkeit zentraler Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen,
- eine gesicherte medizinische und gesundheitliche Daseinsvorsorge,
- ein hochwertiges Freiraum- und Erholungsangebot,
- die Förderung sozialer Teilhabe und eigenständiger Lebensführung im Alter,
- die Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs.

Am Siedlungsrand des Hauptortes wurden 3 Alternativflächen (A1 – A3 in blau) untersucht, die in der nachfolgenden Karte zusammen mit dem Teilgebiet Nümbrecht/Kurpark (in orange) dargestellt sind:



Dabei handelt es sich um Flächen östlich der Jakob- Engels- Straße (A1) mit rund 5,4 ha, westlich des Margeritenweges (A2) mit ca. 7,4 ha und südlich der Bahnhofstraße in einer Größenordnung (A3) von ca. 7,5 ha.

Der Standort **A1** östlich der Jakob-Engels-Straße ist aufgrund der ausgeprägten Hanglage sowie der topographisch schwierigen Anbindung an das Ortszentrum und den Kurpark für eine Seniorenwohnanlage ungeeignet. Insbesondere für mobilitätseingeschränkte Personen wäre eine selbstständige Nutzung der Umgebung nicht gewährleistet. Die Fläche ist zudem im Flächennutzungsplan der Gemeinde Nümbrecht als Wohnbaufläche dargestellt. Diese Darstellung ist die noch einzig verbleibende Möglichkeit im Hauptort Wohnbauflächen zu entwickeln und soll aus städtebaulichen Gründen nicht aufgegeben werden. Die Fläche wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt.

Der Standort **A2** westlich des Margeritenweges weist zwar eine günstigere Topographie auf, verfügt jedoch weder über ein fußläufig erreichbares Erholungs- und Freiraumangebot noch über eine altersgerechte Angebotsstruktur. Die angrenzenden Sporteinrichtungen sind überwiegend auf jüngere Nutzergruppen ausgerichtet. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, kleine Flächenteile als Fläche für Wald und unterliegt einer landwirtschaftlichen Nutzung.

Der Standort **A3** südlich der Bahnhofstraße liegt in einer topographischen Senke in unmittelbarer Nähe zur Bachaue des Eckenbachs. Der Bereich erfüllt zudem eine wichtige Funktion als Frischluftschneise und ist aus stadtklimatischen Gründen von einer Bebauung freizuhalten. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt.

Von der Größe der Flächen würde die angedachte Nutzung auf diese 3 Flächen passen.

Diese Standorte liegen aber vergleichsweise weit vom Ortszentrum und vom Kurpark entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants sind dort in der näheren Umgebung nicht zu finden. Dies gilt auch für die medizinische Versorgung sowie die Nähe zu Sport- und Freizeitmöglichkeiten.

Neben der o.g. städtebaulichen Bewertung wurde die ökologische Bewertung der Flächen im Umweltbericht zu dieser FNP- Änderung dargestellt. Darauf wird Bezug genommen.

Die Prüfung der Alternativstandorte zeigt, dass die wesentlichen Standortanforderungen für die beabsichtigte Nutzung – insbesondere die Kombination aus Zentrumsnähe, fußläufiger, möglichst barrierefreier Erreichbarkeit, hochwertigem Freiraumbezug und medizinischer Versorgung – ausschließlich im Bereich des Hauptortes und dort im Bereich der Höhenstraße (Teilgebiet Nümbrecht/Kurpark) erfüllt werden können. Die den Hauptort umgebenden Ortsteile sind für eine solche Entwicklung ungeeignet.

Weiterhin gib es im Hauptort selbst keine Möglichkeit, die angestrebte Nutzung im erforderlichen Flächenumfang über eine Innenentwicklung, zum Beispiel durch Wiedernutzbarmachung von Flächen oder Nachverdichtungen, zu verwirklichen.

In der Gesamtabwägung aller öffentlichen und privaten Belange kommt die Gemeinde daher zu dem Ergebnis, dass die Änderung des Flächennutzungsplans zur Sicherung des vorgesehenen Standorts erforderlich, geeignet und verhältnismäßig ist. Die Inanspruchnahme der dargestellten Waldfläche ist aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt und unter Berücksichtigung der dargestellten Alternativen sowie der vorgesehenen planerischen Steuerungsmaßnahmen vertretbar. Zudem wurden seitens des Landesbetriebes Wald und Holz NRW, Regionalforstamt Bergisches Land, in einer informellen Abstimmung keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Überplanung der Waldfläche vorgebracht.

4. Planungsrechtliche Situation

Teilgebiet Nümbrecht/Kurpark

Mit seiner Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen (GV. NRW. 2025 S. 843) wurde der neue Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln am 29.10.2025 rechtswirksam.

Er stellt das Teilgebiet am Rande des Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) dar. Nach ständiger Rechtsprechung sind die Bereichsabgrenzungen in der zeichnerischen Darstellung im Regionalplan gebietsscharf aber nicht parzellenscharf; d.h. sie sind ohne Ansehen der Grundstücksgrenzen so generalisiert, dass die Zuordnung einzelner Grundstücke in den Randbereichen in der Regel noch interpretierbar bleibt. Der Interpretationsspielraum kann dabei bis zu circa 100 m (= 2 mm im Maßstab 1:50.000) betragen. Im vorliegenden Fall ist der durch die Planung in Anspruch genommene Interpretationsspielraum der Gemeinde nicht überschritten. Ein Interpretationsspielraum ist nach der Rechtsprechung nur dann ausgeschlossen, wenn sich jenseits einer maßstabsbedingten Unschärfe der zeichnerischen Darstellung des Regionalplanes aus anderen Umständen der Grenzverlauf genauer ergibt, etwa durch natürliche Gegebenheiten wie einen Flusslauf, durch bereits vorhandene Infrastruktur oder durch eine geografische Grenze. Eine solche Situation liegt hier gerade nicht vor, da sich die Grenze zwischen dem ASB und dem Freiraumbereich nicht an derartigen feststehenden topographischen oder sonstigen Grenzen orientiert. Auch aus den Planerläuterungen oder Aufstellungsunterlagen des Regionalplanes ergeben sich keine entsprechenden Einschränkungen des Interpretationsspielraums der Gemeinde.

Das Teilgebiet Nümbrecht/Kurpark liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans Nr. 4 („Nümbrecht/Waldbröl“). Es ist dort als Landschaftsschutzgebiet

ausgewiesen. Das Landschaftsschutzgebiet wurde in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Der Träger der Landschaftsplanung hat der FNP- Änderung nicht widersprochen (§ 20 Abs. 4 LNatSchG). In Teilbereichen sind in der Festsetzungskarte auch Forstflächen betroffen.

Für das Teilgebiet liegt überwiegend kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, ausgenommen für einen kleinen nordwestlich gelegenen Bereich, der im Bebauungsplan Nr. 53 liegt und dort als Fläche für die Forstwirtschaft festgesetzt ist. In der Umgebung befinden sich die Bebauungspläne Nr. 53 (Nümbrecht/Kurpark) und Nr. 99 (Nümbrecht/Tierklinik, Höhenstraße).

Die planungsrechtliche Situation innerhalb des Teilgebietes ist momentan als Außenbereich nach § 35 BauGB zu bewerten.

Teilgebiet Göpringhausen

Der o.g. Regionalplan stellt das Teilgebiet als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dar.

Das Teilgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans Nr. 4 („Nümbrecht/Waldbröl“). Es ist dort als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen, was ebenfalls nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen wurde.

Für das Teilgebiet existiert kein Bebauungsplan. Ebenso liegt der Bereich außerhalb der für die Ortschaft Göpringhausen bestehenden Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB. Es ist daher ebenfalls dem § 35 BauGB zuzuordnen.

5. Bestandssituation

Teilgebiet Nümbrecht/Kurpark

Dieses Teilgebiet stellt sich derzeit als Waldfläche dar und grenzt unmittelbar an den Kurpark. Es ist über die öffentlich gewidmeten Gemeindestraßen Distelkamper Straße und Höhenstraße erschlossen.

Teilgebiet Göpringhausen

Landwirtschaftliche Flächen und Gärten prägen dieses Teilgebiet im heutigen Zustand. Es ist über die gemeindliche Göpringhauser Straße erreichbar. Da hier keine neuen Bebauungsmöglichkeiten mehr zugelassen werden, ändert sich an der bestehenden Verkehrserschließung für dieses Teilgebiet nichts.

6. Derzeitige Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Teilgebiet Nümbrecht/Kurpark

Der wirksame FNP der Gemeinde Nümbrecht stellt überwiegend Waldflächen dar. Im nördlichen Bereich sind Grünflächen dargestellt. Diese Darstellungen entsprechen nicht mehr der o.g. Zielsetzung.

Teilgebiet Göpringhausen

Für dieses Teilgebiet in der Ortschaft Göpringhausen stellt der FNP derzeit Wohnbauflächen dar.

7. Geplante Darstellungen des FlächennutzungsplanesTeilgebiet Nümbrecht/Kurpark

Im Änderungsbereich des FNP werden im Hauptort östlich des Kurparks Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Pflegeheim, Betreutes Wohnen, Gemeinschaftsräume, Sozialstation, pflegebezogene Dienstleistungen dargestellt, um den Standort für solche Nutzungen auch mittel- bis längerfristig zu reservieren. Damit kommt der Wille der Gemeinde Nümbrecht im Rahmen ihrer Planungshoheit zum Ausdruck. Grundsätzlich wäre diese Nutzung auch aus einer Darstellung als Wohnbaufläche oder gemischten Baufläche zu entwickeln. Ein allgemeines Wohnen soll auf dieser Fläche aber ausgeschlossen werden, daher kommen die Darstellung einer Wohnbaufläche oder einer gemischten Baufläche nicht in Betracht.

Die Darstellung der Sonderbaufläche verfolgt das Ziel, ein gesundheitsorientiertes, seniorengerechtes Quartier zu entwickeln, das unterschiedliche Versorgungsformen räumlich und organisatorisch miteinander verbindet.

Wenngleich noch kein konkretes Vorhaben vorliegt, begründet sich die o.g. Zweckbestimmung der Sonderbaufläche wie folgt:

Pflegeheim

Die Errichtung eines Pflegeheimes wäre eine Komponente, die stationäre Versorgung der zunehmende alternden Bevölkerung in Nümbrecht zu sichern und auszubauen. Es könnte insb. folgende Funktionen erfüllen: Dauerpflegeplätze für alle Pflegegrade, Kurzzeit- und Verhinderungspflege, Dementen- Wohngruppen mit geschützten Bereichen, kleine wohnliche Hausgemeinschaftsstrukturen, Pflegegarten, hauswirtschaftliche Versorgungseinheiten und eine 24- Stunden- Betreuung sowie die Notfallversorgung.

Betreutes Wohnen

Das betreute Wohnen könnte ein altersspezifisches Wohnangebot sein, dass insb. barrierefreie Wohnungen mit Aufzügen, Serviceleistungen nach Bedarf (Hauswirtschaft, Essen, Wäsche), pflegerischer Unterstützung durch Pflegeheim oder Sozialstation, 24-Stunden-Notrufsystem, gemeinschaftlichen Aufenthalts- und Außenbereichen und Angeboten zur Gesundheitsförderung und Freizeitgestaltung umfasst.

Gemeinschaftsräume

Die Gemeinschaftsräume könnten der sozialen Integration dienen und könnten teilweise öffentlich zugänglich sein. Dazu können insb. multifunktionale Veranstaltungsräume, Therapie- und Kursräume, Café/Bistro als offener Treffpunkt, Angehörigenberatung, Selbsthilfegruppen, Gemeinschaftsküchen, Mehrzweckräume, Aufenthaltszonen, Innenhöfe und begrünte Bereiche gehören. Diese Räume fördern die Begegnung und den sozialen Austausch zwischen den Bewohnern, den Besuchern und der örtlichen Bevölkerung.

Sozialstation

Eine Sozialstation könnte insb. als Stützpunkt für ambulante und soziale Dienste das Angebot mit einem Pflegedienst (Grund-/Behandlungspflege), einer Pflege- und Sozialberatung, der Koordination mobiler Dienste (z. B. Essen- auf- Rädern), Räume für mobile Einsatzteams, Tagespflege und Ehrenamts- und Nachbarschaftskoordination abrunden. Durch die räumliche Nähe zu den o.g. Einrichtungen könnte ein nahtlos verzahntes Versorgungssystem entstehen.

Pflegebezogene Dienstleistungen

Die Angebote in einem Pflegeheim können entweder durch das Pflegeheim selbst oder durch externe, pflegebezogene Dienstleistungen ergänzt und abgerundet werden. Dazu kann das mögliche Nutzungsspektrum insb. auch Angebote für Physio-, Ergo- und Logopädie, Pflegebäder und sonstige Therapiebereiche umfassen.

Dem § 11 Abs. 1 BauNVO wird entsprochen, denn die geplante Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Pflegeheim, Betreutes Wohnen, Gemeinschaftsräume, Sozialstation, pflegebezogene Dienstleistungen unterscheidet sich gemäß den o.g. Ausführungen wesentlich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO. Dies hat auch bereits der Bayrische Verwaltungsgerichtshof in seinem Urteil vom 30.06.2009 im Grundsatz festgestellt (vgl. dazu Fickert/Fieseler: Kommentar zum BauNVO, 14. Auflage, § 11 BauNVO, RN 63). Darauf wird Bezug genommen. Im Übrigen soll im Plangebiet das allgemeine Wohnen aus städtebaulichen Gründen nicht zugelassen werden. Die Darstellung eines Baugebietes nach den §§ 2 bis 10 BauNVO kommt daher nicht in Betracht.

Die Bezirksregierung Köln hat im Rahmen der landesplanerischen Anfrage gem. § 34 LPlG darauf hingewiesen, dass die Tauschfläche in Göpringhausen nicht der Quantität der neu auszuweisenden Sonderbaufläche entspreche. Eine Größenabweichung von bis zu ca. 0,2 ha sei jedoch tolerabel. Da die Gemeinde Nümbrecht zurzeit keine weiteren Tauschflächen hat bzw. evtl. vorhandene Tauschflächen aus städtebaulichen Gründen nicht heranziehen kann, wurde daher die Ausweisung der Sonderbaufläche nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB, entsprechend zurückgenommen und im östlichen Bereich zur Abgrenzung der angrenzenden Fläche für Wald eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt.

Im Rahmen eines nachfolgenden Bebauungsplanaufstellungsverfahrens wird auf Anregung des Oberbergischen Kreises geprüft, ob die älteren Bäume in den Randbereichen des Plangebietes erhalten und somit im Bebauungsplan festgesetzt werden können.

Die Überplanung der Waldfläche im Flächennutzungsplan an der Höhenstraße (Teilgebiet Nümbrecht/Kurpark) löst kein unmittelbares Kompensationserfordernis aus. Der Waldeingriff und die Kompensation werden Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung und werden dort abschließend geregelt und es wird dann eine Waldumwandlungsgenehmigung beantragt. Diese Vorgehensweise ist auch mit dem Landesbetrieb Wald und Holz, Regionalforstamt Bergisches Land, so abgestimmt.

Die Anbindung des Plangebietes an das klassifizierte Straßensystem der Gemeinde Nümbrecht erfolgt über die öffentlich gewidmeten Straßen Distelkamper Straße und Höhenstraße, die an das gemeindliche Straßennetz anknüpfen und dieses wiederum an die übergeordneten Straßen. Wenngleich noch keine konkrete Planung vorliegt, kann gesagt werden, dass das vorgelagerte Straßennetz den zu erwartenden Verkehr aufnehmen kann. Die Straßenparzellen sind entsprechend dimensioniert (Parzellenbreite Höhenstraße = 7,50 m breit, Distelkamper Weg = 9 m). Im Rahmen eines nachgelagerten Bebauungsplanes sind die verkehrlichen Auswirkungen einer konkreten Planung näher zu beleuchten. U.a. sollen hierbei insbesondere folgende Aspekte Berücksichtigung finden:

- uneingeschränkt barrierefreie Wege
- kurze Wege zu medizinischen und sozialen Einrichtungen
- PKW-, Fahrrad- und E-Mobilitätsstellplätze
- sichere Anfahrt für Rettungs- und Pflegedienste
- Förderung aktiver Mobilität (Fuß-/Radwege)

Durch die zentrale Lage sollen motorisierte Wege minimiert werden.

Die Bindungen und Möglichkeiten der Ver- und Entsorgung wurden im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens sowie der Veröffentlichung bei den entsprechenden Trägern abgefragt. Es haben sich bzgl. des Detaillierungsgrades einer FNP- Änderung keine Anhaltspunkte ergeben, die eine gesicherte Erschließung ausschließen würden. Die weiteren Details (insb. zur Entwässerung) werden im Rahmen eines neu aufzustellenden Bebauungsplanes geklärt. Das Plangebiet wird dann an die öffentliche Ver- und Entsorgung unter Berücksichtigung der Fachplanungen angeschlossen.

Teilgebiet Göpringhausen

In der Ortschaft Göpringhausen werden die dargestellten Wohnbauflächen zugunsten von Flächen für die Landwirtschaft zurückgenommen.

8. Raumordnerische Anfrage nach § 34 Landesplanungsgesetz

Eine Anfrage nach § 34 Abs. 1 LPLG bei der Bezirksregierung Köln, welche raumordnerischen Ziele für den gesamten Änderungsbereich des FNP bestehen, wurde parallel zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB am 16.05.2025 gestellt.

Mit Schreiben vom 16.06.2025 teilt die Bezirksregierung Köln mit, dass derzeit raumordnerische Bedenken gegen die Änderung für das Teilgebiet Nümbrecht/Kurpark bestünden. Begründet wird dies damit, dass der Änderungsbereich in zu großer Entfernung zum regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) und somit isoliert im regionalplanerischen Freiraum im Regionalplan liege. Diese Aussage bezieht sich auf den zum o.g. Zeitpunkt der landesplanerischen Anfrage noch gültigen Regionalplan. Es wird aber darauf hingewiesen, dass der o.g. Entwurf des damals noch in Neuaufstellung befindlichen Regionalplans eine Erweiterung des bestehenden ASB am Hauptort Nümbrecht vorsehe. Bei Inkrafttreten des neuen Regionalplans könne die Planung als im Interpretationsspielraum des ASB liegend betrachtet werden.

Die vorliegende FNP-Änderung wurde mit der Annahme durchgeführt, dass die Neuaufstellung des Regionalplanes bis zum Abschluss des Verfahrens wirksam geworden ist. Dies ist -wie bereits dargestellt- erfolgt.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass der Landesentwicklungsplan (LEP) zurzeit geändert wird und u.a. die Überarbeitung des Waldziels vorsieht. Sollte zum Zeitpunkt der FNP-Genehmigungsanfrage im neuen LEP die Zielvorgabe zur Walderhaltung und Einschränkung der Waldinanspruchnahme bestehen, könne sich der Planungsträger nicht mehr auf die Bereichsunschärfe des ASB für das Teilgebiet Nümbrecht/Kurpark berufen.

Die Bezirksregierung Köln verweist darauf, dass die Planung abschließend zum Zeitpunkt der Genehmigungsanfrage auf die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung geprüft werde. Somit kann das FNP-Änderungsverfahren trotz derzeit bestehender raumordnerischer Bedenken durchgeführt werden.

9. Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Die im Rahmen dieser Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen wurden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht stellt einen gesonderten Teil der Begründung in einem eigenen Dokument dar.

10. Flächenbilanz

<u>Teilgebiet Nümbrecht/Kurpark</u>	
Sonderbaufläche	26.573 m ²
Grünfläche	2.690 m ²
Gesamtfläche Geltungsbereich	29.263 m²

<u>Teilgebiet Göpringhausen</u>	
Fläche für die Landwirtschaft	24.573 m ²
Gesamtfläche Geltungsbereich	24.573 m²

Aufgestellt:

Köln, im Februar 2026
H+B Stadtplanung PartGmbB
gez. Stefan Haase

Nümbrecht, den __.__.____

Der Bürgermeister

Thomas Hellbusch