

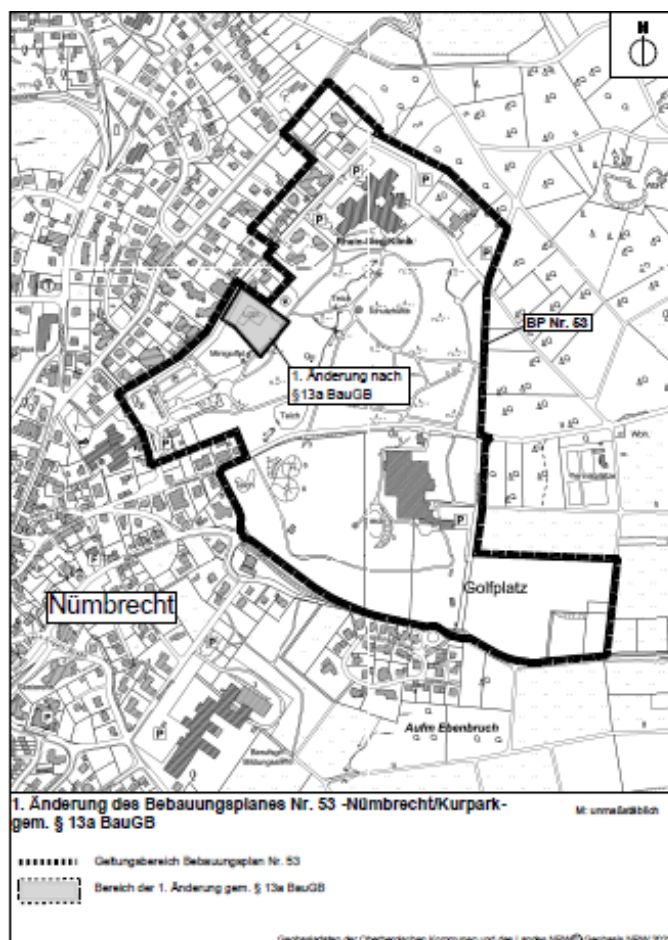
Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 – Nümbrecht/Kurpark - gem. § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Lage des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 53 – Nümbrecht/Kurpark – im Hauptort von Nümbrecht und liegt zwischen dem Lindchenweg, dem Minigolfplatz, dem Hauptweg des Kurparks sowie einem privaten Wohnhausgrundstück (Lindchenweg 2). Es umfasst eine Fläche von ca. 4.800 m².

Es umfasst folgende Flurstücke: Gemarkung Nümbrecht, Flur 54, Nr. 1020, Nr. 1021 sowie einen kleinen Teil der Nr. 1022.



Die genaue Abgrenzung ist der beigelegten Planzeichnung zu entnehmen.

Planungsanlass / Planungsinhalte

Es ist beabsichtigt im Plangebiet auf dem Grundstück Gemarkung Nümbrecht, Flur 54, Nr. 1021, welches 3.846 m² groß ist, ein Medicenter mit Mediclinic zu errichten.

Die Mediclinic ist mit zwei miteinander verbundenen Einzelgebäuden auf 3 Etagen und einer Fläche von insgesamt ca. 3.100 m², als ein modernes, klimafreundliches Präventions- und Diagnostikzentrum mit Arztpraxen, einer Klinik mit OP-Sälen und stationärer Unterbringung geplant. Das Gebäude soll etwas zurückgesetzt auf dem Flurstück 1021 errichtet werden und sich zum Kurpark hin mit einem deutlich zurückgesetzten Staffelgeschoss in der 3. Ebene präsentieren, so dass dieser Gebäudekörper von der Kurparkpromenade aus eher zweigeschossig wirken wird. Um sehr umfängliche Erdarbeiten zu vermeiden, soll die Erdgeschosebene fast auf dem natürlichen Geländeniveau platziert werden. Hierdurch wird lediglich im Bereich zum Kurpark hin eine moderate Anschüttung erforderlich.

Die geplante Stellplatzanlage für das Vorhaben auf dem Flurstück Nr. 1021 ist zum Lindchenweg und zum Minigolfplatz hin orientiert. Der der Kurparkpromenade zugewandte Bereich wird gärtnerisch gestaltet, so dass das Kurparkgelände, wie bei der ca. 135 m entfernten Rhein-Sieg-Klinik und den drei benachbarten Mehrfamilienhäusern, mit dem Außengelände des neuen Gesundheitszentrums verschmilzt. Dies wird auch durch eine neue fußläufige Verbindung vom Lindchenweg über das Gelände der Mediclinic in den Kurpark hinein betont.

Der Gebäudekomplex soll ein Flachdach erhalten, auf dem eine Photovoltaik- und Solarthermieranlage angedacht ist. Das Flachdach ist mit einer Höhe von 317,60 m.ü.NHN geplant und ist damit ca. einen Meter höher als das benachbarte Wohnhaus (Lindchenweg 2), wobei das verbindende Atrium etwas niedriger werden soll. Da aber Wohnhaus und Mediclinic versetzt zueinander liegen werden, wird das Wohnhaus durch das neue Gebäude nicht beeinträchtigt.

Die gegenüberliegende Bebauung am Lindchenweg 13 und 15 weist ähnliche Gebäudehöhen und ebenfalls drei Geschosse, wie das geplante Vorhaben auf, so dass sich das Gebäude hinsichtlich der Geschossigkeit und der Höhe gut in die vorhandene Umgebung einfügen wird.

Die Fassade soll durch Glaselemente und farbige Anteile gegliedert werden und dadurch an Leichtigkeit gewinnen.

Dieses Vorhaben ist ein sehr wichtiger Baustein zur Gesundheitsversorgung im ländlichen Raum und dazu geeignet, diesen auch für junge Ärztinnen und Ärzte attraktiv zu machen. Zudem passt dieses Vorhaben sehr gut in die gemeindliche Entwicklungs- und Zukunftsstrategie „Nümbrecht rundum gesund“.

Der geplante Standort, unweit der Rhein-Sieg-Klinik und des Ortszentrums lässt positive Synergieeffekte und eine konstruktive Zusammenarbeit sowohl mit den in Nümbrecht, als auch in den umliegenden Gemeinden ansässigen Gesundheitseinrichtungen erwarten.

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für dieses Vorhaben zu gewährleisten, muss der Bebauungsplan Nr. 53 – Nümbrecht/Kurpark - geändert werden. Der Bebauungsplan Nr. 53 ist seit dem 16.02.1993 rechtskräftig und wurde bereits mehrfach geändert, wovon der vorliegende Änderungsbereich nicht betroffen ist. Hier gilt nach wie vor die Ursprungsfassung aus dem Jahr 1993.

Der Ursprungsplan setzt für den vorliegenden Änderungsbereich ein Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung „Kurmittelhaus“ fest. Es ist eine Baufläche mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 ausgewiesen. Bisher lässt der Bebauungsplan zwei Vollgeschosse zu.

Die Abgrenzung der Baufläche soll durch die vorliegende Änderung an das geplante Vorhaben angepasst werden. Ferner soll die Zweckbestimmung der Sondergebietsausweisung von „Kurmittelhaus“ in „Medicenter mit Mediclinic“ und nutzungsbedingten Nebenlagen geändert werden. Um zu gewährleisten, dass sich der geplante Gebäudekomplex in den vorhandenen Bebauungszusammenhang einfügt soll die maximale Gebäudehöhe auf 317,60 m ü. NHN festgesetzt werden. Die maximal zulässige Höhe in Richtung des Kurparks wird mit 314,30 m ü. NHN festgesetzt. Als Bauweise wird die abweichende Bauweise gewählt.

Für Besucher/-innen, Patienten/-innen und Angestellte von Medicenter und Mediclinic ist eine entsprechende Stellplatzanlage geplant. Die Grundflächenzahl wird von 0,4 auf 0,6 erhöht, da die baulichen Anlagen (Gebäude, Stellplätze, Erschließungsanlagen) eine entsprechend höhere Festsetzung erfordern. Die Geschossflächenzahl kann entfallen, da die Festsetzung der max. zulässigen Vollgeschosse auch entfällt.

Die derzeitigen gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans sind sehr starr und nicht mehr zeitgemäß und sollen ebenfalls angepasst werden.

Da zwischen dem Flurstück 1021, auf dem die Baufläche liegt und dem bestehenden Kurpark im Bebauungsplan eine kleine Restfläche mit der Ausweisung als Sondergebiet übrig geblieben wäre, soll dieser Bereich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kurpark“ ausgewiesen werden um einen nahtlosen Übergang in den Kurpark zu erhalten.

Das Flurstück Nr. 1020, ist im bisherigen Bebauungsplan ebenso als Sondergebiet festgesetzt. Tatsächlich befinden sich darauf aber öffentliche Stellplätze. Durch die vorliegende Änderung wird die Darstellung daher in Straßenverkehrsfläche umgewandelt.

Erschließung

Die wegemäßige Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über den Lindchenweg und das gemeindeeigene Grundstück Nr. 1020, auf dem sich öffentliche Stellplätze befinden. Für die erforderlichen Zu- und Abfahrten auf das Grundstück Nr. 1021 werden ca. 4-6 öffentliche Stellplätze entfallen.

Die Wasserversorgung soll durch den Anschluss an das öffentliche Netz, welches sich in der Straße „Lindchenweg“ befindet, sichergestellt werden.

Das Schmutz- und Regenwasser soll in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Zur Sicherung der vorhandenen Wasserleitungen und des Mischwasserkanals, welche sich im südöstlichen Planänderungsbereich befinden, wird hier ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeindewerke Nümbrecht festgesetzt.

Im Plangebiet stehen ca. 1.600 l/min. Löschwasser über einen Zeitraum von 2 Stunden aus der zentralen Wasserversorgung zur Verfügung. Weiterhin gibt es eine unabhängige Löschwasserversorgung über eine ca. 120 m entfernte Teichanlage im Kurpark mit ca. 1.200 m³ Wasserinhalt.

Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich ist im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Kurmittelhaus“ ausgewiesen.

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB

Die Änderung des Bebauungsplanes soll nach den Vorschriften des § 13 a BauGB, also im beschleunigten Verfahren, erfolgen. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen liegen hier vor.

Die zulässige überbaubare Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m². Da der gesamte Änderungsbereich nur eine Größe von ca. 4.800 m² hat, liegt diese Voraussetzung vor.

Die anderen Zulässigkeitsvoraussetzungen liegen ebenfalls vor:

Durch die Bebauungsplanänderung wird keine Zulässigkeit von einem Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete + Vogelschutzgebiete) liegen nicht vor.

Das Beteiligungsverfahren wird nach dem vereinfachten Verfahren gem. § 13 Abs. 2 BauGB und Abs. 3 durchgeführt. Auf die Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Umweltprüfung/Umweltbericht/Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und 10 Abs. 4 BauGB, abgesehen.

Außerdem gelten bei der Änderung von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren, die eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzen, Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung (hier Änderung) des Bebauungsplanes zu erwarten sind, bereits als im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Eine Artenschutzvorprüfung ist im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens nicht erforderlich, da nach den vorliegenden Erkenntnissen nicht davon auszugehen ist, dass artenschutzrechtliche Hindernisse dazu führen, dass die Umsetzung des Plans zwangsläufig an artenschutzrechtlichen Hindernissen scheitern muss. Die Belange des Artenschutzes sind im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Verfahren

Der Planungs-, Umwelt- und Klimaausschuss der Gemeinde Nümbrecht hat in seiner Sitzung am 27.01.2022 den Änderungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 – Nümbrecht/Kurpark – gem. § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) gefasst.

Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die Öffentlichkeit sowie die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 in der Zeit vom _____._____ bis _____._____ BauGB an der Planänderung beteiligt.

Der Rat der Gemeinde Nümbrecht hat in seiner Sitzung am _____.20__ die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 –Nümbrecht/Kurpark – im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Nümbrecht, den _____.20__

Gemeinde Nümbrecht

Hilko Redenius
Bürgermeister

Nachrichtlich: Die Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB und somit Rechtskraft der Bebauungsplanänderung erfolgte am _____.20__.

Hinweise:

Bodendenkmalpflege:

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel. 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Kampfmittelbeseitigungsdienst:

*Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. **Daher ist eine Überprüfung des beantragten Bereichs auf Kampfmittel nicht erforderlich.** Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.*

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Es wird in diesem Fall auf das Merkblatt für Baugrundeingriffe und weitere Informationen auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf verwiesen.