

*mit Ergänzungen / Änderungen  
nach der Offenlegung*

## **BEGRÜNDUNG**

### **Inhaltsübersicht**

#### **1. Vorgaben**

- 1.1 Bisheriges Verfahren
- 1.2 Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich
- 1.3 Bestehende Situation
- 1.4 Bestehendes Planungsrecht
- 1.5 Standortwahl am Rande des Kurparks

#### **2. Ziel und Zweck der Planung**

#### **3. Begründung der Planinhalte**

- 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 3.2 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen
- 3.3 Erschließung, ruhender Verkehr und fußläufige Anbindung
- 3.4 Ökologie und Begrünung
- 3.5 Wald
- 3.6 Ver- und Entsorgung
- 3.7 Versickerung von Niederschlagswasser
- 3.8 Altlasten
- 3.9 Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung

#### **4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

---

## 1. VORGABEN

### 1.1 Bisheriges Verfahren

Der Rat der Gemeinde Nümbrecht hat in seiner Sitzung am 07.05.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 Nümbrecht - Glockenspitze gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der frühzeitigen Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde durch den Aushang der Planunterlagen in der Zeit vom bis zum im Bauamt der Gemeinde Nümbrecht entsprochen.

Des Weiteren wurde die Beteiligung der Nachbargemeinden und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis zum durchgeführt.

### 1.2 Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Ortskern von Nümbrecht und überlagert in weiten Teilen den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 53 Nümbrecht - Kurpark.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist dem Bebauungsplan bzw. der Verkleinerung der Planung zu entnehmen.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,8 ha.

### 1.3 Bestehende Situation

Das Plangebiet grenzt im Nordosten an die vorhandenen Waldflächen an. Im Südwesten und Südosten wird das Plangebiet durch die Höhenstraße und im Nordwesten vom Spreitger Weg begrenzt.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind derzeit unbebaut. Es handelt sich um eine brachliegende Fläche, die derzeit als ‚wilde‘ Stellplatzfläche genutzt wird. Die Oberfläche ist in einem versickerungsfähigen Material (Schotter) hergestellt.

***Im Nordosten nimmt der Änderungsbereich Fläche für Wald in Anspruch. Es wird Ersatz an anderer Stelle geschaffen. Der Waldrand wird auf den Flurstücken 232 und 233, im Eigentum der Gemeinde Nümbrecht, durch Waldumbau und Waldrandbepflanzungen nach Osten verlagert.***

Nordwestlich des Spreitger Weges grenzt mehrgeschossiger Wohnungsbau an. Entlang des Lindchenweges bestehen ein- und zweigeschossige freistehende Familienhäuser. Südöstlich des Plangebietes befindet sich die Rhein – Sieg – Klinik sowie der Kurpark der Gemeinde Nümbrecht.

## 1.4 Bestehendes Planungsrecht

### • Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Nümbrecht stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 79 SO – Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen 'Rehabilitationsklinik, Kureinrichtungen, Nebenanlagen' dar.

Da die geplante Bebauung innerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entspricht, wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die Gemeinde Nümbrecht führt diese Änderung im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes durch.

### • Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 79 wird in weiten Teilen vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 53 Nümbrecht – Kurpark überlagert. Die rechtsverbindliche Planfassung setzt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 79 Öffentliche Grünfläche 'Kurpark' fest.

## 1.5 Standortwahl am Rande des Kurparks

Der Rat der Gemeinde hat bereits in den achtziger Jahren die Zielvorstellungen für den Kurpark neu definiert. Der Kurpark in der traditionellen Form eines 'Blumenparks' und in einer Größe von ca. 20 ha wurde als nicht mehr zeitgemäß erachtet. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 'Kurpark' wurden daher bereits seinerzeit Kurparkflächen für Klinikbereiche bzw. in sportliche Aktivitätsflächen (Golfübungsplatz) umgewandelt.

Die Flächen am Spreitger Weg eignen sich insbesondere wegen der vorhandenen Wohnbebauung südlich und westlich des Plangebietes für eine Wohnnutzung. Des Weiteren wird aus städtebaulicher Sicht eine Bebauung am Rande des Kurparks positiv beurteilt, da diese zu einem gewissen Ausgleich hinsichtlich der Baumasse und Bauhöhe zwischen der Rhein-Sieg-Klinik und den bestehenden Wohnhäusern im Umfeld der Klinik beitragen soll.

Die verbleibende Kurparkgröße wird auch nach Inanspruchnahme der geplanten Bebauung am Spreitger Weg noch als ausreichend groß bewertet. Im Vergleich mit vorhandenen Kurparkgrößen in der Nachbarschaft ist festzustellen, dass die Fläche des Kurparks in Nümbrecht noch weit über den Flächengrößen in Eckenhagen (3,0 ha) und Wiehl (6,0 ha) liegt.

## 2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist ein kleines Wohnquartier in Waldnähe, in einer gering verdichteten Wohnform geplant. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 soll die eingeleitete Wohnbauentwicklung entlang des Lindchenweges und Spreitger Weges fortgeführt und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von 10 Wohnhäusern mit Grundstücksgrößen zwischen 700 m<sup>2</sup> und 940 m<sup>2</sup> geschaffen werden.

### 3. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

#### 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung der Planung, die eingeleitete Wohnbauentwicklung entlang des Lindchenweges und Spreitger Weges, für den Bereich des Plangebietes fortzuführen, setzt der Bebauungsplan als Art der Nutzung **WA - Allgemeines Wohngebiet** fest.

In den planungsrechtlichen Festsetzungen wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

- Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 5 Tankstellen

**nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes werden und damit **unzulässig** sind.

Der Ausschluß der Nutzungen gem. Ziffer 4 und 5 ist in den Zielen der Planung begründet, hier vorrangig Wohnen zuzulassen. Darüber hinaus sind für derartige flächenintensive Nutzungen, wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen in einem neu geplanten Wohngebiet und der Kurparknähe keine geeigneten Standortvoraussetzungen gegeben.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximal zulässigen Traufhöhen bestimmt.

Das Plangebiet ist insgesamt ca. 0,8 ha groß, wovon jedoch lediglich ca. 16% (ca. 1.300 m<sup>2</sup>) überbaut werden sollen. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,2 ist bei den beabsichtigten Grundstücksgrößen ausreichend groß bemessen, um neben der Bebauung auch noch die Errichtung von Nebenanlagen zu ermöglichen. Mit der Festsetzung der geringen Ausnutzungsziffer soll die Planungsabsicht einer gering verdichteten Bebauung zusätzlich dokumentiert werden. Damit wird innerhalb des Plangebietes ein hohes Maß an nichtüberbaubarer Grundstücksfläche (Freiraum) gesichert.

Der Bebauungsplan lässt für das Plangebiet entsprechend der vorhandenen Nutzungen im Umfeld des Gebietes ein- und zweigeschossige Bauungen zu.

Die maximal zulässige Traufhöhe bei der eingeschossigen Bebauung von 3,5 m lässt bei einer Geschoßhöhe von 2,70 – 2,80 m noch Entwicklungsraum in der Erdgeschoßfußbodenhöhe bzw. bei der Höhe des Drempels zu.

Mit der bei der zweigeschossigen Bebauung festgesetzten Traufhöhe von 5,5 m sollen zum einen die Voraussetzungen zur Errichtung von zwei Vollgeschossen geschaffen werden. Zum anderen soll die Beschränkung der Höhe zu einem verträglichen Nebeneinander von ein- und zweigeschossigen Gebäuden führen.

#### 3.2 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen

Die geplante Bebauung ist ausschließlich in offener Bauweise mit freistehenden Einzelhäusern konzipiert. Der Bebauungsplan setzt zur Absicherung dieser Zielsetzung für das Wohngebiet die offene Bauweise (o) mit der Hausform ‚Einzelhaus‘ (E) fest.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden insgesamt durch Baugrenzen abgegrenzt und im Sinne des Gesetzgebers relativ großzügig umfahren, so dass innerhalb dieser Baugrenzen noch Verschiebungen möglich sind.

### **3.4 Erschließung, Ruhender Verkehr, fußläufige Anbindung**

Der Änderungsbereich grenzt unmittelbar an die Verkehrsflächen des Spreitger Weges und an die Höhenstraße an. Die fußläufige Erschließung für die Baugrundstücke, die unmittelbar an die vorgenannten Verkehrsflächen angrenzen ist damit gesichert.

Die im Innenbereich geplanten Grundstücke, sollen über eine kleine Stichstraße, die an die Höhenstraße angebunden wird, erschlossen werden.

Die fußläufige Erschließung des Änderungsbereiches ist sowohl von der Höhenstraße / vom Spreitger Weg als auch aus dem Bereich des Kurparks möglich.

Der Nachweis der Flächen für den ruhenden Verkehr wird aufgrund der großzügig angelegten Einzelhausbebauung auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen als unproblematisch beurteilt.

### **3.4 Ökologie und Begrünung**

#### **3.4.1 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag**

Über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan ist nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und des Maßnahmengesetzes zum BauGB in der Abwägung nach § 1 BauGB zu entscheiden.

Nach § 8a Abs. 1 BNatSchG ist die Eingriffs- und Ausgleichsproblematik abschließend auf der Ebene der Bauleitplanung zu lösen.

Zur genauen Bestimmung vermeidbarer Beeinträchtigungen und der Eingriffs- und Ausgleichswerte wurde für das Plangebiet ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet. Dieser Fachbeitrag untersucht und bewertet den vorhandenen Naturraum und zeigt die durch die beabsichtigten Maßnahmen hervorgerufenen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auf. Der Fachbeitrag enthält des Weiteren Empfehlungen zum Ausgleich, die textlich und in einem Maßnahmenplan definiert sind.

Entsprechend den Empfehlungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages sind in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Anforderungen hinsichtlich der Begrünung auf den privaten Grundstücksflächen formuliert.

Die landschaftsökologische Bewertung erfolgte gemäß dem Verfahren FROELICH & SPORBECK (1991).

In der Gegenüberstellung des Ausgangszustandes mit der Planung konnte trotz der geringen Verdichtung der Bebauung und der festgesetzten Pflanzmaßnahmen kein 100%iger Ausgleich innerhalb des Plangebietes erbracht werden.

Es wird daher östlich von Nöchel eine externe Kompensationsmaßnahme in einer Flächengröße von 2.300 m<sup>2</sup> durchgeführt. Die Kompensationsfläche wird von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen abgezaunt und der natürlichen Sukzession

überlassen. Der Umfang der Kompensationsmaßnahme ist geeignet, die durch die Baumaßnahme hervorgerufenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auszugleichen. Es liegt ein funktionaler und naturraumbezogener Ausgleich des Eingriffs vor.

### 3.4.2 Begrünung

Wie unter der nachfolgenden Ziffer 3.5 ‚Wald‘ dargelegt, grenzt im Nordosten des Plangebietes bestehende Waldflächen an, für die eine Waldumwandlung durchgeführt werden soll.

Zum Schutz des Waldrandes und zur Verbesserung des Überganges vom Siedlungsbereich in die Landschaft bzw. in den Wald setzt der Bebauungsplan entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen einen 5,0 m breiten feldheckenartigen Gehölzstreifen als Waldrandzone fest.

Die im Südwesten des Plangebietes parzellierten Grundstücke sind so angelegt, dass die Hausgärten und die Terrassen nach Süden orientiert sind. Damit grenzen die Gärten an die Höhenstraße und den Spreitger Weg an. Aus Gründen der Abschirmung und im Sinne einer Verbesserung der Gesamteingrünung setzt der Bebauungsplan auf diesen Grundstücken, entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen ebenfalls 5,0 m breite Pflanzstreifen, die mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen sind, fest.

### 3.5 Wald

Der Bebauungsplan überlagert im Nordosten ca. 1.000 m<sup>2</sup> Laubmischwald. Es ist Ziel der Planung, die überlagerten Flächen den künftigen Hausgärten zuzuschlagen. Für die Inanspruchnahme von Wald soll eine Waldumwandlung durchgeführt und ein Ausgleich durch Ersatzgeld erfolgen.

***Die Inanspruchnahme von Wald stellt eine Waldumwandlung i.S. des § 39 Landesforstgesetz dar, die eine Ersatzaufforstung bedingt, ausnahmsweise kann eine Ersatzgeldzahlung erfolgen. Im Anschluss an das Bebauungsplangebiet erfolgt im verbleibenden Waldbereich auf einer Breite von 15m eine Umgestaltung hin zu einer Waldrandzone, in der nur Sträucher und Bäume II. Ordnung zulässig sind. Damit wird dem Sicherheitsaspekt (Abstand zur Bebauung = 35 m) Rechnung getragen.***

Die im Nordosten an das Plangebiet angrenzenden Waldflächen (Flurstücke 232 und 233) befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

~~Im Anschluss an das Bebauungsplangebiet wird eine Waldrandzone entwickelt, in der nur Sträucher und Bäume 2. Größenordnung zulässig sind. In der neuen Waldrandzone müssen keine Bäume gefällt werden, da auf Grund eines früheren Sturmes diese Zone bereits heute von Bäumen 2. Größenordnung geprägt wird.~~

Die Überlagerung des Waldrandes und die Inanspruchnahme der Waldflächen sind begründet in dem geringen Bauflächenangebot innerhalb des Hauptortes Nümbrecht. Des Weiteren wird mit der Planung den Vorgaben des Gesetz- und Ordnungsgebers entsprochen, wonach vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich die Innenbereichsflächen zu bebauen sind. Der Eingriff in die Waldfläche wird, unter Berücksichtigung der Anlage der feldheckenartigen Gehölzstreifen und der Zahlung von Ersatzgeld, aus ökologischer und forstwirtschaftlicher Sicht für vertretbar gehalten.

### **3.6 Ver- und Entsorgung**

Die technische Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist durch die vorhandenen Einrichtungen in der Straße Lindchenweg gesichert. Es muß lediglich für den Bereich der geplanten Wohnanlage ergänzt werden.

Es ist Ziel der Gemeinde, das aus dem Plangebiet anfallende Schmutzwasser in den vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanal in der Höhenstraße abzuführen. Das Niederschlagswasser soll entsprechend § 51 Abs. 4 LWG ebenfalls in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet werden (s. hierzu weitere Ausführungen unter Ziff. 3.8).

### **3.7 Versickerung von Niederschlagswasser**

Gemäß § 51a LWG ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1.01.96 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist.

Nach § 51a Abs. 4 ist von der Verpflichtung nach Abs. 1 das Niederschlagswasser ausgenommen, das ohne Vermischung mit Schmutzwasser in eine vorhandene Kanalisation abgeleitet wird, des weiteren Niederschlagswasser, das aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung, gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig hoch ist.

Der Änderungsbereich ist in der genehmigten Kanalisationsnetzplanung eingerechnet. Der vorhandene Mischwasserkanal in der Höhenstraße wurde entsprechend dimensioniert und ist in der Lage die Schmutz- und Regenwässer aus dem Plangebiet aufzunehmen. Aufgrund des im Lindchenweges vorhandenen Mischwasserkanales, wäre eine Versickerungspflicht für die geplante Bebauung wirtschaftlich nicht vertretbar. Damit sind für den vorliegenden Bebauungsplan die Voraussetzungen für die Anwendung der Ausnahmeregelung gemäß Abs. 4 gegeben.

### **3.8 Altlasten**

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt.

### **3.9 Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung**

Am 03.08.2001 ist das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 in Kraft getreten. Artikel 12 des Gesetzes passt das Städtebaurecht des Bundes den Vorgaben der UVP-Änderungsrichtlinie an.

Gemäß § 3a ist von der zuständigen Behörde auf der Grundlage geeigneter Angaben festzustellen, ob für das Vorhaben eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Diese Feststellung ist, sofern eine Vorprüfung des Einzelfalles vorgenommen worden ist, der Öffentlichkeit nach den Bestimmungen des Umweltinformationsgesetzes zugänglich zu machen. Soll eine Umweltverträglichkeitsprüfung unterbleiben, ist dieses bekannt zu geben. Die Anlage 1 zum UVPG

beinhaltet eine Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben. Für den Bau eines Städtebauprojektes im bisherigen Außenbereich ist gemäß Nr. 18.7.2 dieser Liste ab einer Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 100.000 m<sup>2</sup> eine allgemeine Vorprüfung durchzuführen.

Die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 79 'Glockenspitze' beabsichtigte Bebauung erreicht insgesamt eine Grundfläche von ca. 2.500 m<sup>2</sup> und liegt damit weit unterhalb der Größenordnung hinsichtlich der Erforderlichkeit einer Vorprüfung. Die Verpflichtung zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit besteht daher nicht.

#### **4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

- **Vorbemerkungen**

Da der Bebauungsplan zwar auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung einwirken kann, jedoch Festsetzungen zur äußeren Gestaltung aus dem Planungsrecht nicht abzuleiten sind, werden zur Durchsetzung der Ziele der Planung, neben den planungsrechtlichen Festsetzungen gestalterische Festsetzungen gem. § 86 der Landesbauordnung Nordrhein - Westfalen (BauONW) in das Bebauungsplanverfahren aufgenommen.

- **Dachneigung**

Mit der Festsetzung, daß als Dachform ausschließlich das geneigte Dach mit Neigungen von 20° - 25° bzw. 45° zulässig sind, wird ein bestehendes Gestaltungsmerkmal in der Gemeinde aufgenommen und durch die Festsetzung innerhalb des Plangebietes fortgeführt.

- **Außenwand- und Dachmaterialien**

Für Außenwände und Dächer baulicher Anlagen werden grundsätzlich nur wenige Materialien und Farbgebungen zugelassen. Diese Vorschrift erfolgt mit der Begründung, dass trotz der Einzelhausbebauung eine Zusammengehörigkeit auch aufgrund der äußeren Gestaltung deutlich wird. Um jedoch konstruktive bzw. gestalterisch gliedernde Bauteile zu ermöglichen, werden in den Festsetzungen für untergeordnete Fassadenelemente und Bauteile weitere Materialien zugelassen.

- **Dachgauben und Dacheinschnitte**

Mit den einschränkenden Festsetzungen bezüglich der Einzel- und Gesamtlänge von Dachgauben und Dacheinschnitten soll erreicht werden, dass auch nach Ausbildung von Dachgauben bzw. Dacheinschnitten die festgesetzte Geschoszahl am Gebäude ablesbar und die Dachlandschaften zum größten Teil erhalten bleiben. Mit der zusätzlich aufgenommenen Beschränkung der Breite und der Abstände zwischen den Einzelgauben und zu den Giebelwänden soll erreicht werden, dass sich die Gauben bzw. Einschnitte der Gesamtfläche unterordnen und als gliederndes Element wirken. Die vorgeschriebene Kleinteiligkeit der Dachaufbauten entspricht im Übrigen den vorhandenen Dachstrukturen in Nümbrecht, so dass hiermit ein bestehendes Gestaltungselement aufgenommen wurde.



Nümbrecht, den 23.09.2003