

Gemeinde Nümbrecht

**Bebauungsplan Nr. 99 Nümbrecht /
Tierklinik Höhenstraße
Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**



pbs
planungsbüro
schumacher
gmbh

März 2022

Inhaltsverzeichnis

1.0	Vorbemerkungen	1
1.1	Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung	1
1.2	Städtebauliches Erfordernis und Standortwahl	2
1.3	Rechtliche Grundlagen der Planung/Verfahrensstand	3
2.0	Beschreibung des Plangebietes	3
2.1	Räumlicher Geltungsbereich / Lage des Plangebietes	3
2.2	Planerische Vorgaben	4
3.0	Inhalte des Bebauungsplanes	5
3.1	Städtebauliches Konzept	5
3.2	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	6
3.3	Verkehrsflächen/Erschließung	7
3.4	Grünflächen	7
3.5	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
3.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - Gestaltung gemäß § 89 Bauordnung NRW	8
3.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	9
3.8	Ver- und Entsorgung	9
4.0	Natur und Landschaft, besonderer Artenschutz, Umweltschadensgesetz, Umweltbericht	10
5.0	Belange des Klimaschutzes	11
6.0	Kampfmittel und Altlasten	11
7.0	Städtebauliche Daten	12
8.0	Kosten	12
9.0	Übernahme von Hinweisen	12

Bebauungsplan Nr. 99 Nümbrecht / Tierklinik Höhenstraße Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1.0 Vorbemerkungen

1.1 Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung

Das Plangebiet des BP Nr. 99 liegt am nordöstlichen Rand des Kurparks Nümbrecht, nördlich der Höhenstraße. Der Inhaber des dort ansässigen Kleintierzentrums, Höhenstraße Nr. 51, hat einen Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gestellt, um den Standort zu einer Tierklinik mit angeschlossenem Weiterbildungszentrum für Tiermedizin auszubauen.

Für einen Teil des Grundstückes wurde im Jahr 2000 der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 12 - Nümbrecht/Höhenstraße Tierarztpraxis aufgestellt, der die planungsrechtliche Grundlage für die heutige Tierarztpraxis darstellt. Das östlich anschließende Grundstück, das ebenfalls zu dem Gelände der Tierarztpraxis gehört, liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 53 - Nümbrecht/Kurpark und ist sowohl als Fläche für Wald als auch als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Auf dem Flurstück Nr. 392, Flur 55, Gemarkung Nümbrecht befindet sich das Kleintierzentrum mit Nebenanlagen und Stellplätzen. Auf dem Flurstück Nr. 434, Flur 55, Gemarkung Nümbrecht befinden sich eine zum Kleintierzentrum gehörende Hoffläche sowie ein an die Tierklinik angebauter Gebäudeteil und weitere Nebenanlagen. Der überwiegende Teil dieses Grundstückes wird als Grünanlage genutzt.

An den nördlichen Grundstücksgrenzen befinden sich einige Nebenanlagen, die auch zum Teil über die Grundstücksgrenzen hinaus errichtet wurden. Nach heutigem Planungsrecht sind die Nebenanlagen planungsrechtlich unzulässig und daher nicht genehmigungsfähig. Zudem ist die bauliche Erweiterung für eine Tierklinik nach heutigem Planungsrecht ebenfalls nicht möglich. Der Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zielt nun darauf, einen Teil der vorhandenen Nebenanlagen zu legalisieren und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Kleintierzentrums zu einer Tierklinik zu ermöglichen. Es ist das Planungsziel, das Gebiet zum Teil als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Gesundheitszentrum für Kleintiere/Weiterbildungszentrum Tiermedizin auszuweisen und entsprechende Bauflächen für Haupt- und Nebenanlagen festzusetzen. In den bereits heute als Garten genutzten Bereichen soll eine Festsetzung als private Grünfläche erfolgen.

In der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses der Gemeinde Nümbrecht vom 19.02.2019 wurde der Beschluss zur Aufstellung des BP Nr. 99 gefasst. Ebenso wurde der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 3(1) BauGB und § 4(1) BauGB erfolgte vom 14.06.2021 bis 14.07.2021. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(2) BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB wurde vom 03.01.2022 bis 03.02.2022 durchgeführt.

1.2 Städtebauliches Erfordernis und Standortwahl

Das Kleintierzentrum Nümbrecht hat sich in mehr als 20 Jahren erfolgreicher Tätigkeit einen über die Gemeindegrenzen hinausreichenden guten Ruf erarbeitet und ist stetig gewachsen. Neben dem Leistungsspektrum hat sich in den letzten Jahren auch die Anzahl der Mitarbeiter stetig erhöht, sodass heute insgesamt 23 Mitarbeiter am Standort beschäftigt werden. Es werden hier regelmäßig Ausbildungsplätze bereitgestellt und erfolgreich Tierarzthelfer und -helferinnen ausgebildet.

Um dem steigenden Konzentrations- und Konkurrenzdruck auch in Zukunft gewachsen zu sein, ist der Ausbau des Kleintierzentrums zu einer Tierklinik erforderlich. Hierfür ist eine 24-Stunden-Betreuung für die behandelten Tiere erforderlich, sodass eine Betreuungsperson ständig vor Ort sein muss. Hierfür sind Übernachtungsmöglichkeiten und entsprechende Sanitäreinrichtungen erforderlich. Diese Erweiterungsmöglichkeiten sind nach derzeitigem Planungsrecht über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 nicht gegeben. Auch soll für einige der bestehenden Nebenanlagen nachträgliches Baurecht auf Grundlage des neuen Planungsrechtes ermöglicht werden.

Der Bebauungsplan Nr. 99 soll das Planungsrecht für eine bauliche Erweiterung schaffen, wobei zum Teil heute bereits vorhandene Gebäude hierfür überplant werden. Die Erweiterung am bestehenden Standort stellt die flächensparendste Variante zur Errichtung einer Tierklinik in Nümbrecht dar, da alle bereits vorhandenen Gebäude, Stellplätze und Zufahrten in dem neuen Gesamtkomplex genutzt werden und so Synergieeffekte ausgenutzt werden können.

Aufgrund der beabsichtigten Nutzung wird die Festsetzung einer Sondergebietsfläche mit eindeutiger Zweckbestimmung gewählt. Die städtebauliche Entwicklung wird hierdurch sowie über die detaillierten Festsetzungen klar vorgegeben und die Ziele zum Ausdruck gebracht.

1.3 Rechtliche Grundlagen der Planung/Verfahrensstand

Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind den Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes, die auf der Planzeichnung aufgeführt werden, zu entnehmen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(1) BauGB sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2(2) BauGB wurde in der Zeit vom 14.06.2021 bis 14.07.2021 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4(1) BauGB erfolgte im gleichen Zeitraum. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(2) BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB wurde vom 03.01.2022 bis 03.02.2022 durchgeführt.

2.0 Beschreibung des Plangebietes

2.1 Räumlicher Geltungsbereich / Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt nordöstlich der Ortslage Nümbrecht sowie nordwestlich des Kurparks. Es umfasst die Flurstücke Nr. 392 und 434 in der Flur 55, Gemarkung Nümbrecht. Diese zu dem Grundstück Höhenstraße Nr. 51 gehörenden Flurstücke liegen an der Nordseite der Höhenstraße. Auf dem Flurstück Nr. 392 befindet sich das Kleintierzentrum mit Nebenanlagen und Stellplätzen. Auf dem Grundstück Nr. 434 befindet sich eine zum Kleintierzentrum gehörende Hoffläche sowie ein an die Tierklinik angebauter Gebäudeteil sowie weitere Nebenanlagen. Dieses Grundstück wird überwiegend als Grünanlage genutzt.

Die heutige Tierarztpraxis wurde auf den planungsrechtlichen Grundlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 aus dem Jahr 2000 entwickelt. Das Gelände, auf dem sich ehemals gemäß dem Bebauungsplan Nr. 53 - Nümbrecht/Kurpark - eine Grünfläche mit Tennisplätzen und Vereinsgebäude befand, wurde bereits vor dem Jahr 2000 durch eine befristete Nutzungsänderung als tierärztliche Praxis genutzt. Die heutige Form der Nutzung besteht demnach seit über 20 Jahren und wurde sowohl planungsrechtlich als auch baurechtlich unter Beteiligung aller erforderlichen Fachbehörden genehmigt.

In Bezug auf die schutzbedürftige angrenzende Nutzung Kurklinik sind in all den Jahren keine Beschwerden bezüglich Lärmes oder anderweitiger Störungen bekannt geworden.

Westlich und nördlich an das ca. 0,46 ha große Plangebiet grenzen Gehölzbestände an. Südöstlich befindet sich eine wassergebundene Fläche, die als PKW-Stellplatz genutzt wird.

Südlich der Höhenstraße grenzen die Flächen des Kurparks Nümbrecht mit weitläufigen Grünanlagen an. Östlich und südöstlich befindet sich die Kurklinik Nümbrecht mit ihren Gebäuden und Außenanlagen.

Der heute bereits bebaute oder befestigte Anteil des Plangebietes beträgt ca. 1.255 m². Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine zusätzliche Bebauung/Befestigung von ca. 450 m² ermöglicht.

2.2 Planerische Vorgaben

Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan stellt Nümbrecht als Grundzentrum dar. Der Bebauungsplan liegt im nördlichen Teil des Siedlungsraumes, nördlich und östlich grenzt der Freiraum an.

Regionalplan Köln, Teilabschnitt Region Köln

Der rechtskräftige Regionalplan stellt für die Flächen des Plangebietes Waldbereiche dar. Die Freiraumfunktionen sind mit Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung näher bestimmt. Westlich grenzen Agrarbereiche an.

Flächennutzungsplan der Gemeinde Nümbrecht

Der derzeit rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt für das Flurstück Nr. 392 sowie einen schmalen Bereich des Flurstücks 434 Sondergebiet dar. Dieses ist Teil des westlich angrenzenden Sondergebiets Kurklinik. Der östliche Teilbereich des Plangebietes ist als Grünfläche/Parkanlage dargestellt. Nördlich grenzen Flächen für Wald an.

Verbindliche Bauleitplanung

Für das Grundstück Nr. 392 wurde im Jahr 2000 der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 12 - Nümbrecht/Höhenstraße Tierarztpraxis aufgestellt. Dieser stellt die planungsrechtliche Voraussetzung für die heute vorhandene Tierarztpraxis dar. Das Flurstück Nr. 434 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 53 - Nümbrecht/Kurpark und wird im westlichen Teil als öffentliche Grünfläche - Kurpark sowie im östlichen Teil als Fläche für Wald festgesetzt.

Waldflächen

Der Gehölzbestand auf dem Flurstück 434, Flur 55, Gemarkung Nümbrecht, wurde auf der Grundlage eines Waldumwandlungsantrages mit Genehmigung vom 10.11.2016 vom Landesbetrieb Wald und Holz NRW aus der Waldeigenschaft entlassen. Als Ausgleich für die verlorenen Waldfunktionen wurde vom Antragsteller ein von der Behörde festgesetztes Ersatzgeld gezahlt. Im Plangebiet sind daher keine Flächen im Sinne des Landesforstgesetzes NRW vorhanden.

Schutzgebietsausweisungen

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Nr. 4 Nümbrecht-Waldbröl. Für das Flurstück Nr. 392 sowie einen schmalen Bereich von Nr. 434 gilt das Entwicklungsziel Nr. 7, Erhaltung bis zur baulichen Nutzung. Die übrigen Flächen vom Flurstück Nr. 434 liegen im Landschaftsschutzgebiet. Nördlich grenzt eine Fläche mit besonderen Festsetzungen für die forstliche Nutzung (Festlegung oder Ausschluss bestimmter Baumarten bei Wiederaufforstung) an. Die Flächen im Süden liegen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplanes innerhalb des Siedlungsbereiches Nümbrecht.

Weitere Schutzausweisungen bestehen für das Plangebiet sowie unmittelbar angrenzend nicht.

Weder unmittelbar angrenzend noch im räumlichen Zusammenhang befinden sich Natura 2000-Gebiete in der Umgebung. Es liegen keine gesetzlich geschützten Biotope, keine schutzwürdigen Biotope (Biotopkataster) und keine Biotopverbundflächen im Plangebiet sowie unmittelbar angrenzend vor.

3.0 Inhalte des Bebauungsplanes

3.1 Städtebauliches Konzept

Um den Anforderungen an den Tierklinikbetrieb und das Weiterbildungszentrum zu entsprechen, sind umfangreiche bauliche Erweiterungen erforderlich, um die zusätzlichen Räumlichkeiten für die Angebote zu schaffen.

Der Vorhabenträger hat der Gemeinde Nümbrecht ein Nutzungskonzept vorgelegt, aus dem sich auch Art und Umfang der geplanten zusätzlichen Bebauung ergibt. Dieses Konzept bildete die Grundlage für die Einleitung des Bauleitplanverfahrens und liegt dem Entwurf des Bebauungsplanes zugrunde.

Im hinteren Grundstücksbereich ist vorgesehen, den vorhandenen überdachten Bereich mit angeschlossener Werkstatt zu überplanen und hier ein Gebäude von 10 x 20 m zu errichten. An dieses wird in südöstlicher Richtung noch einmal ein Anbau von 7 x 10 m angebaut. Das Gebäude, das so eine L-Form aufweist, erhält zwei Vollgeschosse. Aufgrund der topografischen Gegebenheiten wirkt das Gebäude vom Süden und Südosten her wie ein eingeschossiges Haus, da es in den Hang gebaut wird. Das Gebäude weist insgesamt eine Grundfläche von 270 m² auf. Das zweite Gebäude wird zur Straße hin orientiert und an der engsten Stelle in einem Abstand von ca. 3,50 m zur Straße errichtet. Es ist eine Kubatur von 10 x 19 m geplant, wobei das Gebäude ebenfalls zwei Vollgeschosse erhalten soll. Es entsteht hier so eine Grundfläche von ca. 190 m². In diesem vorderen Gebäude soll ein Rehabilitationszentrum für

Kleintiere entstehen. Neben verschiedenen Therapieräumen sind auch Möglichkeiten zur Unterbringung von Tieren während eines stationären Aufenthaltes vorgesehen. Daneben sind Räume für Sanitäreinrichtungen und Pausenräume für das Personal geplant. Im Erdgeschoss können zum Teil Garagen/Stellplätze untergebracht werden. In dem hinteren Dienstgebäude soll im Erdgeschoss ein bildgebendes Diagnostikzentrum mit Röntgen, Ultraschall, Endoskopie, CT und MRT entstehen. Des Weiteren sind hier Unterbringungsmöglichkeiten für stationäre Patienten sowie Wirtschafts- und Waschräume sowie Garagen geplant. In der ersten Etage sind ein Multifunktionsraum für Vorträge und Workshops im Sinne des Weiterbildungszentrums, ein Dokumentationsraum, eine Miniküche mit Dusche und Toilette sowie drei Dienstzimmer/Gästezimmer vorgesehen, damit die gesetzliche Anforderung einer Tierklinik, ein Betrieb über 24 Stunden, gewährleistet werden kann.

In den Außenflächen zwischen den beiden geplanten Gebäuden entstehen zusätzlich zu den vier vorhandenen Parkplätzen weitere Stellplätze für PKW. In die geplanten Gebäude werden mindestens zwei Garagen integriert. Darüber hinaus soll wie bereits heute die Praxis weiter als Terminpraxis betrieben werden, sodass es hier nicht zu Stoßzeiten kommt und ausreichend Parkmöglichkeiten nach wie vor zur Verfügung stehen. Die Workshops im Weiterbildungszentrum sollen ausschließlich an den Wochenenden angeboten werden, zu Zeiten also, in denen durch den Klinikbetrieb nur eine sehr geringe Frequentierung besteht.

Durch die geplanten neuen Gebäude soll das bestehende Angebot erweitert und ergänzt werden, sodass die Anforderungen an die Behandlungsmöglichkeiten einer Tierklinik gegeben sind. Die Nutzung der Bestandsgebäude wird hierzu beibehalten und durch das neue Angebot ergänzt.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für das Flurstück Nr. 392 sowie einen schmalen Streifen des Flurstücks 434 setzt der Bebauungsplan Sondergebiet gemäß § 11 Absatz 1 BauNVO mit der Nutzung "Gesundheitszentrum für Kleintiere, Weiterbildungszentrum für Tiermedizin" fest. Dieses sonstige Sondergebiet dient der tiermedizinischen Versorgung von Kleintieren, der Tierphysiotherapie sowie der Weiterbildung von medizinischem Fachpersonal. Neben der Tierarztpraxis für Kleintiere, den zugeordneten Betriebsräumlichkeiten wie Büro, Aufenthalts-, Sozial- und Schulungsräumen sind auch die entsprechenden Labor-, Diagnostik- und Therapieräume zulässig. Zusätzlich werden Übernachtungs- und Sanitärräume für das Bereitschaftspersonal zugelassen. Die mit der Hauptnutzung verbundenen Nebenanlagen und Nebeneinrichtungen, die dem Nutzungszweck des Sondergebietes dienen, sind auf der für die Hauptnutzung bestimmten Fläche zulässig und bedürfen keiner besonderen Festsetzungen. Die erforderlichen Stellplätze und Zufahrten können somit ebenfalls im Gebiet untergebracht werden.

Das Gebiet wird als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt, da der gewollte Festsetzungsgehalt über die Festsetzungsmöglichkeiten der nach §§ 2 bis 10 BauNVO geregelten Gebietstypen hinaus geht. Aufgrund des angrenzenden Sondergebietes "Kurklinik" ist an diesem Standort ausschließlich die der Zweckbestimmung entsprechende Nutzung planerisch gewollt. Eine wie auch immer geartete Durchmischung, die den Baugebietstypen der §§ 2 bis 10 BauNVO entspricht, ist an diesem Standort nicht erwünscht. Vielmehr soll der Gebietscharakter des Klinikstandortes Nümbrecht in unmittelbarer Nachbarschaft des BP Nr. 99 durch die Zweckbestimmung gestärkt werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in enger Anlehnung an den Bestand und die geplanten baulichen Erweiterungen festgesetzt und entspricht somit dem erforderlichen Bedarf. Über die Grundflächenzahl wird gleichzeitig Einfluss auf den Versiegelungsgrad genommen und somit eine Mindestbegrünung der Grundstücksflächen gewährleistet. Hierdurch wird dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei gleichzeitiger Berücksichtigung des nutzungsbezogenen Flächenbedarfs Rechnung getragen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Bestandsbereich auf ein Vollgeschoss begrenzt. Im Erweiterungsbereich werden maximal zwei Vollgeschosse zugelassen. Die maximale Gebäudehöhe wird absolut auf Maximalhöhen über NHN begrenzt. Bei geneigten Dächern erfolgt dies über die maximale Firsthöhe in Metern über NHN, bei Flachdächern über die maximale Gebäudehöhe. Es werden Gebäudehöhen von ca. 6-7 m im Bestand und im Neubaubereich von ca. 9-10 m zugelassen. Gemäß § 22 Absatz 2 BauNVO wird die Bebauung in offener Bauweise als Einzel-, Doppelhäuser oder als Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand ermöglicht.

3.3 Verkehrsflächen/Erschließung

Das Plangebiet grenzt im Südwesten und Südosten an die Höhenstraße an, und wird über diese erschlossen. Die Tierklinik wird über zwei Zufahrten erschlossen, über die unmittelbar die Stellplätze erreicht werden können.

3.4 Grünflächen

Der südöstliche Grundstücksbereich wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage für Tierklinik festgesetzt. Sie kann sowohl von dem Klinikpersonal als auch von Tierhaltern während der Wartezeit zum Aufenthalt und zur Erholung genutzt werden. Daneben dient sie der Einbindung des Gebäudebestands in die nördlich und südöstlich angrenzende freie Landschaft. Innerhalb der privaten Grünfläche sind der Tierklinik untergeordnete Nebenanlagen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen, die hierfür festgesetzt werden,

zulässig. Es handelt sich hier um Nutzungen, die der Tierklinik angegliedert sind wie Abstellräume und Futterlager sowie eine kleine Werkstatt.

Die Gemeinde Nümbrecht hat sich im Vorfeld bereit erklärt, dem Bauherrn im Zuge des späteren Baugenehmigungsverfahrens für die beiden an der Grenze zum gemeindeeigenen Flurstück Nr. 180 gelegenen Baufenster eine Abstandsflächenbaulast einzuräumen, so dass die Grenzbebauung in dem festgesetzten Umfang und mit den geplanten Nutzungen genehmigungsfähig ist.

Durch die Begrenzung der Nebenanlagen soll erreicht werden, dass der parkartige Charakter der Grünfläche deutlich überwiegt und die Gestaltung des Übergangs zur freien Landschaft hin durch Bepflanzungen und Rasenflächen erhalten bleibt.

3.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Das Ziel dieser Festsetzung im Bebauungsplan ist die wirkungsvolle und landschaftsgerechte Einbindung des Baugebietes im nordwestlichen Bereich des Sondergebietes in Angrenzung an die umgebenden Wald- bzw. Gehölzflächen. Es wird eine ca. 8 m breite Fläche mit einer Pflanzbindung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a zur Anpflanzung einer Hecke sowie eines Waldmantels mit Arten der Oberbergischen Gehölzliste festgesetzt.

3.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - Gestaltung gemäß § 89 Bauordnung NRW

Die planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB werden durch die Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 89 BauO NRW ergänzt. Ziel dieser Festsetzungen ist es, gestalterische Fehlentwicklungen zu vermeiden und einen Mindeststandard für den äußeren Rahmen der Gestaltung der Baukörper zu erzielen. Im Zuge der Erarbeitung der Bauantragsunterlagen werden enge Abstimmungen zwischen der Gemeinde Nümbrecht und dem Vorhabenträger geführt, sodass hier die Gemeinde im Sinne einer städtebaulich verträglichen Planung Einfluss auf die Gestaltung nehmen kann. Die Festsetzungen nehmen Einfluss auf Fassaden- und die Dachgestaltung. Es sind Sattel- und Flachdächer zulässig.

3.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Innerhalb der Parzelle der Höhenstraße verläuft parallel zum Grundstück Haus Nr. 51 der Mischwasserkanal DN 300. Nach Rücksprache mit den Gemeindewerken Nümbrecht wird dieser im betreffenden Abschnitt als Regenwasserkanal betrieben. Es sind hier nur Straßenabläufe der Verkehrsflächen sowie Oberflächenwassereinleitungen aus dem Bereich der Tierklinik vorhanden. Der Kanal mündet in einen Graben südwestlich, der den Kurpark durchquert. Dieser Kanal hat ausreichend Kapazität, um das Oberflächenwasser der zusätzlich versiegelten Flächen, die der Bebauungsplan ermöglicht, aufzunehmen und abzuleiten. Das Schmutzwasser wird derzeit über eine Schmutzwasserpumpleitung nach Osten gepumpt und hat hier einen Anschluss an die Hauptpumpleitung Richtung Distelkamper Straße. Der Anschluss zusätzlicher sanitärer Anlagen an die bestehende Druckleitung ist problemlos möglich. Da es sich hierbei um eine Hausanschlussleitung handelt, die parallel zur südöstlichen Grundstücksgrenze entlang der Höhenstraße verläuft, ist keine Sicherung mit Leitungsrecht erforderlich. Anders verhält es sich mit der Wasserleitung, sowie einem Teilabschnitt der Telekomleitung, die entlang der Grundstücksgrenze auf dem Grundstück der Tierarztpraxis verlaufen. Diese werden im Bebauungsplan mit Leitungsrecht gesichert.

3.8 Ver- und Entsorgung

Die Versorgungsleitungen für Wasser, Strom sowie Telekomleitungen liegen in der Höhenstraße bzw. teilweise auf dem Grundstück der Tierklinik. Über diese Leitungen kann der Neubaubereich ausreichend versorgt werden.

Das zusätzlich anfallende Schmutzwasser aus den sanitären Bereichen der neu geplanten Gebäude ist mengenmäßig vergleichsweise gering und kann entsprechend über die vorhandene Schmutzwasserpumpleitung der Kläranlage zugeführt werden.

Diese Druckleitung für Schmutzwasser wurde im Zuge des Ausbaus der Tierarztpraxis auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 12 geplant und realisiert. Das für diese Leitung erforderliche Leitungsrecht auf gemeindeeigenen Grundstücken wurde 1999 notariell festgeschrieben.

Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser wird dem Kanal DN 300, der in der Höhenstraße parallel zu dem Grundstück verläuft, zugeleitet.

Dieser ehemalige Mischwasserkanal wurde im Zuge des Neubaus der Kurklinik in den 1990er Jahren unterbrochen und seitdem als Regenwasserkanal mit Einleitung in einen Graben im Kurpark genutzt.

Hier sind ausreichend Kapazitäten für die von den zusätzlich zu versiegelnden Flächen zu erwartenden Abflussmengen vorhanden.

Die Abfallentsorgung erfolgt wie bisher über das Abfallentsorgungssystem der Gemeinde Nümbrecht mit Andienung über die Höhenstraße.

Die erforderliche Löschwassermenge kann bereitgestellt werden.

4.0 Natur und Landschaft, besonderer Artenschutz, Umweltschadensgesetz, Umweltbericht

Begleitend zum Bebauungsplan wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erarbeitet, die die Aussagen der zu erwarteten Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 14 und 15 Bundesnaturschutzgesetz trifft. Die zu erwartenden Auswirkungen auf die Bestandssituation von Natur und Landschaft wurden ermittelt und es wurden Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffsfolgen zugeordnet. Die Analyse der Bestandssituation sowie die Abschätzung der Auswirkungen der Planungen sind im Umweltbericht dargestellt. Im Bebauungsplangebiet stehen nur in sehr geringem Umfang Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffsfolgen zur Verfügung, wie kleinflächige Heckenpflanzungen und Waldrandgestaltungen.

Im Zuge des Umweltberichtes mit integriertem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag wurde das verbleibende Defizit an Biotopwertpunkten ermittelt.

Die Kompensation erfolgt über eine externe Ausgleichsfläche des Vorhabenträgers. Vor Satzungsbeschluss wird zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde hierzu ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Gemäß der ministeriellen Handlungsempfehlung „Artenschutz in der Bauleitplanung und der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ besteht im Rahmen der Bauleitplanung die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung, um den Belangen des Besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG Rechnung zu tragen. Im Zuge der Artenschutzprüfung Stufe 1 wurden die Daten des vorhandenen Messtischblattes 5011 (3) des LANUV ausgewertet sowie örtliche Begehungen durchgeführt. Auf Grund der Ergebnisse sind Konflikte des Vorhabens mit dem Besonderen und Allgemeinen Artenschutz nicht zu erwarten.

Mit Realisierung des geplanten Vorhabens gehen auf der Grundlage der eingestellten Sachdaten nach derzeitigem Kenntnisstand keine Umweltschäden im Sinne des Umweltschadensgesetzes (von Arten und natürlichen Lebensräumen nach Maßgabe des § 19 BNatSchG) einher.

Erhebliche Risiken, besonders im Sinne von Umweltkatastrophen oder schweren Unfällen, gehen auf Grund der Festsetzungsregelungen auf der Ebene des Bebauungsplans und der darauffolgenden nächsten Genehmigungen für den Bereich des Plangebietes und seiner Umgebung nicht aus.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, die die voraussichtlichen inhaltlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens ermittelt, beschreibt und bewertet. Gemäß § 2a BauGB wird hierzu ein Umweltbericht vorgelegt, der die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 7 BauGB darlegt. Der Umweltbericht stellt einen gesonderten Teil der Begründung dar. Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie die Artenschutzprüfung sind in den Umweltbericht integriert worden.

5.0 Belange des Klimaschutzes

Es ist davon auszugehen, dass die auf Grund des Bebauungsplanes errichteten Gebäude den aktuellen baurechtlichen Vorschriften entsprechen und damit unter Einhaltung auch aller klimarelevanten Forderungen errichtet werden. Über den Einsatz regenerativer Energien ist zurzeit noch Nichts bekannt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen jedoch der Verwendung solcher Anlagen nicht entgegen.

Durch die Einhaltung aller gesetzlichen Vorgaben, auch im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist davon auszugehen, dass die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzungen an mögliche klimatische Veränderungen angepasst sind.

6.0 Kampfmittel und Altlasten

Dem Kampfmittelbeseitigungsdienst liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wird eine Sicherheitsdetektion gemäß Merkblatt für Baugrundeingriffe empfohlen.

Es sind keine Eintragungen im Altlastenverdachtsflächenkataster des Oberbergischen Kreises zu Flächen im Plangebiet vorhanden. Die Umnutzung der ehemaligen Sportanlage liegt inzwischen mehr als 20 Jahre zurück. Das Gelände des ehemaligen Tennisplatzes wurde beim oberbergischen Kreis im Vorverzeichnis für „sonstige stoffliche Bodenveränderungen“ geführt. Durch zusätzlich bei der unteren Bodenschutzbehörde vorgelegten Unterlagen im Zuge der frühzeitigen Beteiligung (Untersuchungen Büro Frankenfeld 2009 und Bescheinigung der Gemeinde zur Frage der Verwendung von dioxinbelasteter Kupferschlacke) konnte diese Einstufung aufgehoben werden. Ein zusätzlicher Untersuchungsbedarf besteht nicht mehr.

7.0 Städtebauliche Daten

Sondergebiet gemäß 11 Abs. 1 BauNVO	ca. 0,297 ha
Davon mit Pflanzbindung gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB	ca. 0,058 ha
Private Grünflächen	<u>ca. 0,166 ha</u>
Gesamtsumme B-Plangebiet	ca. 0,463 ha

8.0 Kosten

Die Planungskosten werden von dem Vorhabenträger übernommen.

9.0 Übernahme von Hinweisen

Bodendenkmalschutz

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.

Telekommunikationslinien der Telekom

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,50 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Aufgestellt:
Nümbrecht, im März 2022

Nümbrecht, den 08.04.2022

Gemeinde Nümbrecht


Hilko Redenius
Bürgermeister

