

Beschlussvorlage Nr. 23/2023 - öffentlich -

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Sitzungstermin</u>	<u>TOP</u>
Ausschuss für Umwelt, Klimaschutz und Gemein- deentwicklung	16.03.2023	5.
Ausschuss für Planen, Bauen und Verkehr	21.03.2023	5.
Haupt- und Finanzausschuss	23.03.2023	9.
Rat	30.03.2023	8.

Tagesordnungspunkt:

Aufstellung der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Hau Nr. 3 "Saalstraße" für den Bereich "Am Kuhkamp"

1. Sachverhalt:

1. Anlass und Ziele der Planung

Im Bereich der Saalstraße, östlich vom Kuhkamp, liegt eine bislang ungenutzte Baufläche, für die bereits der Bebauungsplan Hau Nr. 3 „Saalstraße“ in seiner zweiten Änderung Art und Maß baulicher Nutzung regelt. Der Bebauungsplan setzt für diesen Bereich eine Wohnnutzung fest, die bislang nicht realisiert wurde. Aufgrund des nach wie vor akut bestehenden Wohnbedarfes sollen gemäß dem städtebaulichen Konzept im Geltungsbereich entlang der Verkehrsfläche Saalstraße neun Reihenhäuser mit zwei Vollgeschossen entstehen, um hier insbesondere Zielgruppen mit geringerem Einkommen oder jungen Familien den Kauf eines Eigenheims zu ermöglichen. Es sind pro Wohneinheit zwei Stellplätze vorzuhalten, von denen einer vor dem Haus mit einem Carport und am rückwärtigen Garten mit einem Stellplatz realisiert werden soll. Hierfür ist angrenzend an die Grundstücke der Reihenhäuser eine Wohnstraße vorgesehen, die gleichzeitig weitere Baugrundstücke in Richtung Eisenbahnlinie erschließt. Im Norden sind insgesamt vier Wohngebäude geplant. Bei zwei Grundstücken besteht die Möglichkeit, Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser zu errichten, bei den weiteren zwei Grundstücken sind Einfamilienhäuser vorgesehen. Bei Letzteren können bis zu zwei Wohneinheiten entstehen. Die Stellplätze sind auf den Grundstücken unterzubringen. Für Einfamilien- und Doppelhäuser sind ebenfalls zwei Stellplätze pro Wohneinheit vorzuhalten.

Ziele der Bauleitplanung ist die Anpassung des rechtskräftigen Bebauungsplans an das o.g. Vorhaben, da der rechtskräftige Bebauungsplan die geplanten Bauvorhaben aufgrund seiner Festsetzungen nicht zulässt. Zurzeit setzt der Bebauungsplan für das Vorhabengebiet ein Allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise und einer Grundflächenzahl von 0,4 sowie einer Geschossflächenzahl von 1,1 fest. Die Baugrenze ermöglicht daher auf einer Länge von bis zu 50 m drei Wohngebäude, die an einer vorgegebenen Baulinie um 1,5m versetzt, nur als Hausgruppe, mit zwingend vier Vollgeschossen errichtet werden dürfen.

Aus städtebaulichen Gründen ist bei einer heutigen Bebauung des geplanten Geltungsbereiches sinnvoll, die Geschossigkeit zu reduzieren, da zum einen der Bebauungsplan aus den frühen 1970ern ist und sich die Bebauungsformen verändert haben. Zum anderen trägt die Geschossreduktion dazu bei, eine Bebauung gebietsverträglicher mit Bezugnahme auf das Umfeld zu gestalten, da dort deutlich niedrigere Geschoss- und Gebäudehöhen realisiert wurden. Die Höhenentwicklung

der Dachlandschaft wird deutlich weniger unruhig und gliedert sich mehr ein, was zu einem ruhigeren Erscheinungsbild führt.

Das städtebauliche Konzept sieht im Norden vier weitere Einfamilien- bzw. Doppelhäuser vor, zu deren Realisierung eine Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Hau Nr. 3 "Saalstraße" erforderlich wird.

Die Bebauung nach dem städtebaulichen Konzept greift außerdem moderne Wohntrends auf, die gerade an dieser Stelle für Haushalte interessant sind, die über weniger Geld verfügen. Aufgrund der hohen Nachfragen und der Interessentenliste für Baugrundstücke lässt sich dokumentieren, dass die Nachfrage nach Wohnraum, besonders auch im bezahlbaren Bereich, deutlich sichtbar steigt. Daher trägt die Aktivierung von brachliegenden Bauflächen dazu in erforderlichem Maße dazu bei, die Versorgung mit Wohnraum für die Bevölkerung zu sichern.

2. Lage des Planbereiches

Das Vorhabengebiet liegt in Hau, westlich der Saalstraße und bezieht in der Gemarkung Hau, Flur 21 das Flurstück 436 und in Teilen das Flurstück 389 mit ein.

Das Plangebiet wird eingegrenzt

- Im Norden durch eine Verkehrsfläche „Saalstraße“ (Flur 21, Flurstück 324),
- Im Osten durch die Verkehrsfläche „Saalstraße“ (Flur 21, Flurstück 406),
- Im Süden durch ein unbebautes Wohnbaugrundstück (Flur 21, 434) und
- Im Westen durch Land für Bahnanlagen (Flur 21, Flurstück 389).

3. Bestandssituation und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet ist bislang unbebaut und stellt zurzeit eine brachliegende Grünfläche dar. Sie ist im Bereich der geplanten Reihenhäuser im Eigentum einer Eigentumsgemeinschaft. Die Fläche zur Entwicklung der Wohnstraße und der Einfamilien- und Doppelhäuser gehört einer weiteren Privatperson. Alle vier Eigentümer haben sich auf das vorliegende städtebauliche Konzept geeinigt.

4. Regionalplan, Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Regionalplan Düsseldorf mit Stand vom 01. Juli 2018 setzt das Plangebiet als Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich fest. Die Fläche ist jedoch nicht als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft genutzt bzw. geplant, da sie von ihrer Bedeutung her nicht aus agrar-wirtschaftlichen oder ökologischen Gründen zu erhalten oder zu entwickeln ist.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bedburg-Hau stellt eine Wohnbaufläche dar. Der rechtskräftige Bebauungsplan gilt daher als aus den Darstellungen des FNP entwickelt.

Der Landschaftsplan „Gocher Heide“ Nr. 7 schließt das Vorhabengebiet aus seinem Geltungsbereich aus. Das bedeutet, dass der Landschaftsplan keine Entwicklungsziele für die Landschaft, keine besonders geschützten Teile von Natur und Landschaft sowie keine Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahmen für den Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Hau Nr. 3 "Saalstraße" für den Bereich "Am Kuhkamp" enthält.

5. Bebauungsplanverfahren

Für das Plangebiet regelt der Bebauungsplan Hau Nr. 3 „Saalstraße“ in der zweiten Änderung Art und Maß der baulichen Nutzung. Er wurde am 30.05.1972 rechtskräftig. Der Bebauungsplan wurde bereits zweimal geändert. Bei der zweiten vereinfachten Änderung wurde beim Flurstück 326 der Umbau von einem Flach- auf ein Satteldach ermöglicht. Diese Änderung wurde am 26.03.2005 rechtskräftig.

Der Bebauungsplan muss im Vollverfahren geändert werden, da den Kriterien zur Anwendung von §13 BauGB (Baugesetzbuch) im „Vereinfachten Verfahren“ oder §13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ nicht entsprochen wird. Neben dem Bebauungsplan ist daher gem. §2 BauGB eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen.

Hinzu kommen verschiedene Gutachten zum Artenschutz, Baugrund, Lärm (auch wegen der Bahnlinie) etc.

6. Auswirkungen auf das Klima

Der Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Hau Nr. 3 "Saalstraße" für den Bereich "Am Kuhkamp" wird im Klimaatlas NRW als Klimatoptyp „Freilandklima“ bewertet, da er nicht bebaut ist. Durch die angrenzende lockere Bebauung ist im direkten Umfeld ein Vorstadtklima entstanden. Durch die geplante Bebauung ist davon auszugehen, dass sich der Klimatoptyp vom Freiraum- zum Vorstadtklima verändern wird.

Gemäß der Klimaanalyse beeinflusst eine extreme thermische Belastung, gemessen am PET-Wert (Physiologisch äquivalente Temperatur), die Grünfläche. Die Grünfläche wird stark durch die Temperatur, den Wind, die Luftfeuchtigkeit und die Sonneneinstrahlung beeinflusst, weshalb die Belastung entsprechend stark ist. Durch die umliegenden Grünflächen und die Fläche selbst kommt es jedoch in der Nacht zu einem sehr hohen Luftaustausch durch einen Kaltluftvolumenstrom von Westen, von dem auch die Vorhabenfläche profitiert. Der Geltungsbereich der angestrebten Bebauungsplanänderung hat daher insgesamt eine hohe thermische Ausgleichsfunktion. Seitens der Regionalplanung liegen keine klimatischen Handlungsempfehlungen für die Fläche vor.

Für die geplante Bebauung ist eine hitzeangepasste Planung zu berücksichtigen, um geeignete Anpassungsmaßnahmen zur Hitzebelastung mit einzuplanen. Dies wird im weiteren Planverfahren umgesetzt.

7. Kosten

Der Gemeinde Bedburg-Hau entstehen durch die Aufstellung der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Hau Nr. 3 "Saalstraße" für den Bereich "Am Kuhkamp" keine Kosten. Diese werden von der Eigentümergemeinschaft getragen.

2. Beschlussvorschlag:

Der Rat der Gemeinde beschließt...

a)... die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Hau Nr. 3 „Saalstraße“ für den Bereich „Am Kuhkamp“.

b)... die Verwaltung zu beauftragen, mit den Flächeneigentümern eine Planungsvereinbarung abzuschließen.