

Beschlussvorlage Nr. 41/2024 - öffentlich -

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Sitzungstermin</u>	<u>TOP</u>
Ausschuss für Umwelt, Klimaschutz und Gemein- deentwicklung	13.06.2024	2.
Ausschuss für Planen, Bauen und Verkehr	20.06.2024	2.
Haupt- und Finanzausschuss	27.06.2024	5.
Rat	04.07.2024	5.

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Schneppenbaum Nr. 27 "Ziegelhütte II"

hier: Erweiterung des Aufstellungsbeschlusses der 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Schneppenbaum Nr. 27 "Ziegelhütte II" gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13 a BauGB

1. Sachverhalt:

1. Anlass und Ziele der Planung

Der Bebauungsplan Schneppenbaum Nr. 27 "Ziegelhütte II" wurde vom Rat der Gemeinde Bedburg-Hau in seiner Sitzung am 23.05.2019 beschlossen und ist seit dem 24.07.2019 rechtskräftig. Am 02.12.2021 hat der Rat in seiner Sitzung die fünfte vereinfachte Änderung beschlossen (siehe hierzu 153/2021). Hintergrund für den Änderungsbeschluss sind Festsetzungen zu First- und Traufhöhen sowie eine Konkretisierung der Festsetzung zu Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen. Diese gelten für den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Anlass der Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses vom 02.12.2021 ist die Erforderlichkeit zur Schaffung von Wohnraum für Menschen mit Wohnberechtigungsschein. Nicht nur durch die Mietpreisentwicklung, den Ukraine-Krieg, steigende Lebenshaltungskosten und Energiekosten haben Menschen mit geringem Einkommen oder Bürgergeld kaum eine Chance, in Bedburg-Hau bezahlbaren Wohnraum anzumieten, der sich in der Nähe von Einkaufsmöglichkeiten, ärztlicher Versorgung oder sonstiger sozialer Infrastruktur wie dem Rathaus befindet.

Daher soll für das noch freie Grundstück Am Alten Sportplatz 74 (Gemarkung Schneppenbaum, Flur 33, Flurstück 268) die textliche Festsetzung zur Begrenzung der Wohneinheiten bei Mehrfamilienhäusern von sechs auf neun Wohneinheiten erhöht werden. Die weiteren Festsetzungen und auch die Anforderungen der Stellplatzsatzung für sozial geförderten Wohnungsbau (Acht Stellplätze) werden eingehalten. Die Kubatur des Gebäudes ändert sich im Vergleich zu den anderen Mehrfamilienhäusern nicht, da lediglich der Wohnraumzuschnitt im Inneren des Gebäudes reduziert wird. Die Wohnungen sind für Haushalte mit einer Größe von einer bis vier Personen vorgesehen.

2. Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich der 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Schneppenbaum Nr. 27 "Ziegelhütte II" umfasst in der Gemarkung Schneppenbaum, Flur 33, die Flurstücke 177-238, 240, 242, 246-257, 260-264, 267-285

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- Im Norden durch eine angrenzende Wohnbebauung (Flur 33, Flurstücke 121, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 166, 169),
- im Osten durch eine öffentliche Straßenfläche „Holzstraße“, sowie ein Lärmschutzwall (Flur 33, Flurstücke 119, 241, 242),
- im Süden durch eine öffentliche Verkehrsfläche „Kalkarer Straße“, sowie ein Lärmschutzwand (Flur 32, Flurstück 31; Flur 33, Flurstück 276),
- im Osten durch eine angrenzende Wohnbebauung (Flur 32, Flurstück 81, 102, 103, 106, 110, 112, 114, 115; Flur 33, Flurstücke 11, 13, 14, 63 - 64, 108 - 109).

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Schneppenbaum Nr. 27 "Ziegelhütte II" sind im beigefügten Übersichtsplan dargestellt.

3. Bestandssituation und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet dient einer Wohnnutzung, mit einer Mischung aus Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und Mehrfamilienhäusern, die in privatem Eigentum sind. Die erschließenden Verkehrsflächen sind im Eigentum der Gemeinde Bedburg-Hau.

4. Regionalplan, Landschaftsplan und Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich der 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Schneppenbaum Nr. 27 "Ziegelhütte II" liegt gemäß des Regionalplans Düsseldorf im allgemeinen Siedlungsbereich.

Das Plangebiet ist kein Bestandteil des Landschaftsplans "Gocher Heide".

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet, als Wohnbaufläche dar. Die geplanten Änderungen der Festsetzungen gelten daher gemäß §8 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB), als aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt und widerspricht nicht der Darstellung. Die Aufstellung einer Flächennutzungsplanänderung ist somit nicht erforderlich.

5. Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan Schneppenbaum Nr. 27 „Ziegelhütte II“ wurde vom Rat der Gemeinde Bedburg-Hau in seiner Sitzung am 23.05.2019 beschlossen und ist seit dem 24.07.2019 rechtskräftig. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind überwiegend als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Schneppenbaum Nr. 27 „Ziegelhütte II“ ist der angehängten Planzeichnung zu entnehmen.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird gemäß § 13 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt, da die Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren gegeben sind. Das beschleunigte Verfahren erfordert keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder dem Landesrecht.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor, so dass bei der Planung kein Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB kann abgesehen werden. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz

2 Satz 2 BauGB, welche Art umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 BauGB und §10a Absatz 1 BauGB abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Es ist bei der Beteiligung nach Absatz 2 Satz 2 BauGB darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

6. Auswirkungen auf das Klima

Die Aufstellung der fünften Änderung des Bebauungsplanes Schneppenbaum Nr. 27 „Ziegelhütte II“ verursacht keine Auswirkungen auf das globale Klima oder Stadtklima der Gemeinde Bedburg-Hau, da die Fläche hierfür zu klein ist. Die Festsetzungen der Planänderungen haben keinen Effekt auf das Kleinklima. Durch die bereits bestehende Versiegelung und Bebauung ist das Plangebiet dem Vorstadtklima zuzuordnen. Dies ändert sich nicht. An der thermischen Belastung der Fläche sowohl tags als auch nachts wird sich ebenfalls nichts verändern. Bisher ist aufgrund der Bebauungsdichte und der zunehmend heißen Sommerperioden ohne Niederschlag mit einer weniger günstigen thermischen Situation zu rechnen. Dieser Effekt wird durch die Gartenanlagen teilweise reduziert. Die durch die Klimaveränderungen sowie baulichen Anlagen erzeugte höhere thermische Belastung wird künftig durch die Planung keinen deutlich erhöhten Anteil Betroffener im Vergleich zur jetzigen Situation auslösen. Seitens der Regionalplanung liegen keine klimabezogenen Planungsempfehlungen vor.

7. Kosten

Der Gemeinde Bedburg-Hau entstehen durch die Aufstellung der fünften Änderung des Bebauungsplan Schneppenbaum Nr. 27 „Ziegelhütte II“ keine Kosten.

2. Beschlussvorschlag:

Der Rat der Gemeinde Bedburg-Hau beschließt

- a) ... die Erweiterung der fünften vereinfachten Änderung des Bebauungsplan Schneppenbaum Nr. 27 „Ziegelhütte II“ gemäß § 13 BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB in der zurzeit geltenden Fassung.
- b) ... mit dem Eigentümer des Grundstücks Am Alten Sportplatz 74 (Gemarkung Schneppenbaum, Flur 33, Flurstück 268) eine Planungsvereinbarung abzuschließen.