

Beschlussvorlage Nr. 2/2025 - öffentlich -

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Sitzungstermin</u>	<u>TOP</u>
Ausschuss für Planen, Bauen und Verkehr	16.01.2025	3.
Haupt- und Finanzausschuss	23.01.2025	3.
Rat	30.01.2025	

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Hau Nr. 32 "Grüner Weg"

hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 13a in Verbindung mit § 13 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Sachverhalt:

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Die Gemeinde Bedburg-Hau benötigt Wohnraum für Familien, die sich kein Eigenheim leisten können und für die viele der marktgängigen Wohnungen zur Miete ohne Garten nicht den Bedürfnissen dieser Familien entsprechen. Aus diesem Grund soll in der Ortschaft Hau im Bereich am Grünen Weg Mietwohnungsbau in Form von sieben Doppelhäusern entstehen, die sozial gefördert werden. Bislang gibt es in Bedburg-Hau keine Angebote auf dem Mietwohnungsmarkt, welche Doppelhäuser mit der vorab genannten Förderung vorsehen. Aufgrund steigender Lebenshaltungs- und Baukosten können sich insbesondere jüngere Familien kein Eigenheim leisten, weshalb der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum im Mietsegment erkennbar gestiegen ist.

Ziele der Planung sind daher

- die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zur Miete für jüngere Familien mit zwei bis drei Kinderzimmern sowie einem Zugang zum Garten,
- Wohnraum in der Nähe von technischer und sozialer Infrastruktur,
- Sicherung lokaler Beschäftigung und
- den Erhalt von jüngeren Familien in Bedburg-Hau als Beitrag zum demografischen Wandel.

Diese städtebaulichen Ziele können nur mithilfe der Bauleitplanung realisiert werden und dienen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung.

1.2 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Hau, Flur 5, Flurstück 416 und ist 2022 qm groß. Es ist umschlossen von einer Wohnbebauung, die mehrheitlich Reihenhäuser ausmachen; aber auch Doppelhäuser und Einfamilienhäuser finden sich im direkten Wohnumfeld. Die Erschließung erfolgt über den Grünen Weg.

Der Geltungsbereich wird umgrenzt

- im Norden durch eine Wohnbebauung (Gemarkung Hau, Flur 5, Flurstücke 745, 746, 806 und in Teilen 807) und einen öffentlichen Fußweg „Op den Kamp“ (Gemarkung Hau, Flur 5, Flurstück 819 in Teilen),
- im Osten durch eine Wohnbebauung (Gemarkung Hau, Flur 5, Flurstücke 714, 728, 729, 730),

- im Süden durch eine öffentliche Verkehrsfläche „Grüner Weg“ (Gemarkung 5, Flur 5, Flurstück 794) und
- im Westen durch eine Wohnbebauung (Gemarkung Hau, Flur 5, Flurstücke 156 in Teilen, 157 und 506).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Hau Nr. 32 „Grüner Weg“ ist geometrisch eindeutig in der Planzeichnung festgesetzt. Der beigefügte Lageplan zeigt den Geltungsbereich und das städtebauliche Konzept.

1.3 Bestandssituation und Eigentumsverhältnisse

In dem oben genannten Flurstück befindet sich zurzeit ein Bestandsgebäude, welches rückgebaut werden soll. Das direkte Umfeld beinhaltet Wohngebäude.

Das Plangebiet gehört dem Eigentümer, so dass eine neue Bebauung der Fläche nach Schaffung des Bau- und Planungsrechtes möglich wird.

1.4 Regionalplan, Landschaftsplan und Flächennutzungsplan

Gemäß dem rechtskräftigen Regionalplan Düsseldorf (RPD) ist das Plangebiet dem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zugeordnet und festgesetzt.

Das Plangebiet ist aus dem Landschaftsplan Nr.07 „Gocher Heide“ herausgenommen.

Gemäß dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Bedburg-Hau ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

1.5 Bebauungsplanverfahren

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Hau Nr. 32 „Grüner Weg“ gibt es aktuell keinen Bebauungsplan, der Art und Maß der baulichen Nutzung regelt.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Plangebiet ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und widerspricht somit nicht seiner Darstellung.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Hau Nr. 32 „Grüner Weg“ erfolgt als Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB. Es handelt sich um ein Verfahren zur Nachverdichtung, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann, da die zulässige Grundfläche von 20.000 qm nicht überschritten wird und keine Vorhaben ermöglicht werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder dem Landesrecht voraussetzt. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7b BauGB genannten Schutzgüter vor. Es sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Im beschleunigten Verfahren können gemäß § 13 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens angewendet werden. Hieraus folgt, dass eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB entfällt.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 abgesehen; §4c ist nicht anzuwenden.

1.6 Auswirkungen auf das Klima – Klimaschutz und Klimaanpassung

Aufgrund der aufgelockerten Bebauung kann das Plangebiet dem Vorstadtklima zugeordnet werden. Dies wird sich durch die Überplanung aller Voraussicht nach nicht ändern. Tagsüber liegt der PET-Wert (Kennziffer für die thermische Belastung) bei 35 bis 41 Grad Celsius im Hochsommer. In der Nacht ist von einer mäßigen Überwärmung zwischen 17 und 18,8 Grad Celsius auszugehen, die dennoch zu einer Abkühlung des Gebiets führen wird. Des Weiteren trägt ein hoher Kaltluftstrom aus Westen dazu bei, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans Hau Nr. 32 „Grüner

Weg“ im zugehörigen Kaltlufteinwirkungsbereich liegt, der einen intensiven Luftaustausch ermöglicht. Dies wird sich auch durch die Überplanung nicht ändern. Dennoch ist die thermische Belastung eher als ungünstig zusammenzufassen, die sich für rund ein Viertel bis der Hälfte der Anwohnerschaft auswirkt.

Seitens der Regionalplanung wird die Empfehlung gegeben, der Leitbahn der Kaltluft eine hohe Priorität zuzuweisen, wie auch dem Kaltlufteinzuggebiet. Für den Bereich wird als hitzeangepasste Quartiersplanung daher eine Doppelhaus- und Zeilenbebauung vorgeschlagen. Diesem Vorschlag wird mit der geplanten Doppelhausstruktur gefolgt. Der Heizenergiebedarf wird abgeleitet von der Lufttemperatur als Differenz zwischen einer mittleren Raumtemperatur von 20 Grad Celsius und dem Tagesmittel der Außentemperatur unter 15 Grad. Daraus resultieren für das Plangebiet rd. 3.200 bis 3.400 Heizgradtage. Im Umkehrschluss sind 80 bis 100 Kühlgradtage anzusetzen. Beide Kennziffern geben Aufschluss über den wetterbedingten Energiebedarf eines Gebäudes zur Wärmung oder Kühlung.

1.7 Kosten

Für die Gemeinde Bedburg-Hau entstehen keine Kosten, da diese durch den Grundstückseigentümer getragen werden.

2. Beschlussvorschlag:

Der Rat der Gemeinde Bedburg-Hau beschließt

- a) die Aufstellung des Bebauungsplans Hau Nr. 32 „Grüner Weg“.
- b) die Verwaltung mit dem Abschluss einer Planungsvereinbarung mit dem Flächeneigentümer zu beauftragen.