

**Beschlussvorlage Nr. 1/2025 - öffentlich -**

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Sitzungstermin</u>	<u>TOP</u>
Ausschuss für Planen, Bauen und Verkehr	16.01.2025	2.
Haupt- und Finanzausschuss	23.01.2025	2.
Rat	30.01.2025	

**Tagesordnungspunkt:**

**Bebauungsplan Schneppenbaum Nr. 28 "Borschelgraben"**

**hier: Änderung des Aufstellungsbeschlusses vom 02.12.2024 gemäß § 2 ff. Baugesetzbuch (BauGB)**

**1. Sachverhalt:**

**1.1 Anlass und Ziele der Planung**

Der Rat der Gemeinde Bedburg-Hau hat in seiner Ratssitzung am 02.12.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 13b BauGB zur Schaffung der bau- und planungsrechtlichen Vorgaben für die Errichtung einer bedarfsgerechten Wohnbebauung in Qualburg beschlossen (Beschlussvorlage 130/2021). Da die Planung über einen längeren Zeitraum ruhte und in der Zwischenzeit der § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich in das beschleunigte Verfahren) laut Bundesverwaltungsgericht nicht mit dem Unionsrecht vereinbar ist, muss der Bebauungsplan im Vollverfahren aufgestellt werden. Über § 215 a BauGB war es den Kommunen zwar möglich, das Problem um das 13b-Verfahren zu heilen; die Heilung war jedoch nur befristet bis zum 31.12.2024 möglich.

Somit muss, wenn das Ziel einer baulichen Entwicklung am Borschelgraben weiterverfolgt werden soll, für das Plangebiet ein anderes Verfahren für den Bebauungsplan gewählt und im Parallelverfahren eine Flächennutzungsplanänderung durchgeführt werden. Hintergrund ist, dass der Bebauungsplan gemäß § 8 BauGB aus den Darstellungen des (künftigen) Flächennutzungsplans entwickelt sein muss. Der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Flächennutzungsplans ist am 28.11.2024 bereits vom Rat der Gemeinde Bedburg-Hau beschlossen worden.

Die Gemeinde Bedburg-Hau möchte weiterhin den bedarfsgerechten Wohnbedarf in Qualburg decken. Um dies zu realisieren und gleichzeitig eine städtebauliche Ordnung und Sicherung des Plangebietes herbeizuführen, ist die Aufstellung einer Flächennutzungsplanänderung sowie eines Bebauungsplans im Vollverfahren erforderlich. Die konkrete Bebauung wird noch mit dem Investor besprochen. Die verfahrensbedingte Änderung des Aufstellungsbeschlusses vom 02.12.2021 kann beschlossen werden, ohne dass die konkrete Planung vorliegt, da sich die Größe des Plangebietes nicht ändern wird. Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung wird dem Rat die Planung final vorliegen.

**1.2 Lage des Planbereiches**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Schneppenbaum Nr. 28 „Borschelgraben“ ist rd. 9 ha groß und umfasst in der Gemarkung Schneppenbaum in Flur 19 das Flurstück 165 teilweise.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Schneppenbaum Nr. 28 „Borschelgraben“ wird begrenzt

- Im Norden durch Ackerland (Flur 19, Flurstück 166),
- Im Osten durch den Borschelgraben (Flur 19, Flurstück 19),
- Im Süden durch die öffentliche Verkehrsfläche „Kirchweg“ (Flur 19, Flurstück 384) und
- Im Westen durch eine angrenzende Wohnbebauung (Flur 19, Flurstücke 181, 213, 214, 215, 217 und 218).

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Schneppenbaum Nr. 28 „Borschelgraben“ sind dem beigefügten Geltungsbereich zu entnehmen.

### **1.3 Bestandssituation und Eigentumsverhältnisse**

Das Plangebiet liegt im Außenbereich und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Eine Erschließung ist über den „Kirchweg“ möglich. Die Fläche gehört bereits dem Eigentümer, der hier Wohnbaufläche schaffen möchte, so dass die Umsetzung des Bau- und Planungsrechts nach Beschluss der Bauleitplanverfahren zeitnah erfolgen kann.

### **1.4 Regionalplan, Landschaftsplan und Flächennutzungsplan**

Gemäß dem aus dem Landesentwicklungsplan entwickelten Regionalplan Düsseldorf (RPD) ist das Plangebiet als Freiraum festgesetzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Schneppenbaum Nr. 28 „Borschelgraben“ liegt nicht im Landschaftsplan.

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dar.

### **1.5 Flächennutzungsverfahren und Bebauungsplan**

Die Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen im Vollverfahren gemäß § 2 BauGB ff. Aufgrund der Lage des Standortes, der Komplexität der Belange und den nicht erfüllten Anforderungen gemäß §§ 13 a in Verbindung mit 13 BauGB wird der Bebauungsplan im Vollverfahren aufgestellt. Hierbei bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung. Die Bauleitpläne werden parallel aufgestellt.

### **1.6 Auswirkungen auf das Klima**

Das Vorhabengebiet lässt sich gemäß der Klimatopkarte dem Freiraumklima zuordnen. Durch eine Bebauung wird sich dies zu einem Vorstadtklima ändern, wie dies in den bereits bebauten angrenzenden Flächen der Fall ist. Somit verschlechtert sich der Klimatotyp.

Aktuell liegt die thermische Belastung im Sommer im Durchschnitt bei einem PET von mehr als 41 Grad. In der Nacht kühlt die Temperatur, verursacht durch die Grünfläche bzw. landwirtschaftliche Nutzung und einem mittleren Kaltluftvolumenstrom, hinunter. Von Süd-Westen her wird ein sehr hoher Luftaustausch durch den Kaltvolumenstrom erzeugt. Durch die aufgelockerte Bebauung wird der Luftaustausch weiterhin möglich sein, wenngleich tagsüber durch den Versiegelungsgrad die lokale Temperatur ansteigen wird. Seitens der Regionalplanung gibt es keine Planungsvorschläge.

Eine hitzeangepasste Quartiersentwicklung sieht für den Bereich eine landwirtschaftliche Nutzung vor. Da jedoch nur eine geringe Anzahl Wohneinheiten in einer überschaubar großen Fläche errichtet werden sollen und der Luftaustausch mit der aufgelockerten Bebauung nicht konfligiert, kann davon ausgegangen werden, dass der nächtliche Abkühleffekt weiter funktioniert und nicht beeinträchtigt wird.

Potentiell kann bei einer Bebauung der Fläche von 3.200 bis rd. 3.400 Heizgradtagen (Kelvin\*Tag) ausgegangen werden und von 80 bis rd. 100 Kühlgradtagen. Diese Maßzahlen stellen den gemittelten Wert einer Heizung oder Kühlung von Gebäuden dar.

### **1.7 Kosten**

Da die Verfahrenskosten bei einem Investor liegen, fallen für die Gemeinde Bedburg-Hau keine Kosten an.

## **2. Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Gemeinde Bedburg-Hau beschließt

- a) den Aufstellungsbeschluss vom 02.12.2021 abzuändern in einen Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Schneppenbaum Nr. 28 „Borschelgraben“ im Vollverfahren gemäß § 2ff. BauGB.
- b) die Verwaltung mit dem Abschluss einer Planungsvereinbarung mit dem Flächeneigentümer zu beauftragen.