

Beschlussvorlage Nr. 31/2022 - öffentlich -

| <u>Beratungsfolge</u> | <u>Sitzungstermin</u> | <u>TOP</u> |
|---|-----------------------|------------|
| Ausschuss für Umwelt, Klimaschutz und Gemeindeentwicklung | 24.03.2022 | 7. |
| Ausschuss für Planen, Bauen und Verkehr | 29.03.2022 | 7. |
| Haupt- und Finanzausschuss | 31.03.2022 | 9. |
| Rat | 05.04.2022 | 8. |

Tagesordnungspunkt:

Beschlussvorlage zur Aufstellung der 8. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Hau Nr. 11 "Antoniterstraße/Alte Landstraße" gem. §13 BauGB für den Bereich Antoniterstraße

1. Sachverhalt:

1. Anlass und Ziele der Planung

Der Eigentümer des Grundstücks (Flur 22, Flurstück 148) in der Antoniterstraße in Hau möchte ein Einfamilienhaus mit zwei Wohneinheiten und PKW-Garagen errichten. Das Flurstück ist bislang nicht bebaut. Der Bebauungsplan Hau Nr. 11 „Antoniterstraße/Alte Landstraße“ setzt für den Bereich ein Baufenster fest, so dass eine grundsätzliche Bebauung möglich ist.

Für das bauliche Vorhaben muss jedoch die Baugrenze angepasst werden, da die festgesetzte Baugrenze von den Maßen für ein Einfamilienhaus geplant wurde. Dies soll auch errichtet werden, aber mit der Option, dass zwei Wohneinheiten entstehen, die sich einen Zugang zum Haus teilen. Optisch wird nach Außen der Eindruck eines Einfamilienhauses erhalten bleiben, so wie es in der Umgebung auch durch den Bebauungsplan geregelt ist.

Das Vorhaben stellt einen sinnvollen Beitrag zur Deckung des Bedburg-Hauer Wohnbedarfs nach dem Grundsatz einer vorrangigen Innenentwicklung dar. Ziel der Planung ist daher die Entwicklung von Wohnraum gemäß einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Nach geltendem Planungsrecht wäre das Bauvorhaben unzulässig, da die Baugrenzen verschoben werden müssen, wodurch sich das Planungserfordernis begründet.

2. Lage des Planbereiches

Der Geltungsbereich der 8. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Hau Nr. 11 „Antoniterstraße/Alte Landstraße“ für den Bereich Antoniterstraße umfasst in Flur 22 das Flurstück 148. Das Flurstück ist 734 qm groß.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- Im Nord-Osten durch angrenzende Wohnbebauung (Flur 22, Flurstück 147)
- Im Osten durch ein unbebautes Grundstück (Flur 22, Flurstück 149)
- Im Süd-Westen durch eine Stichstraße (Flur 22, Flurstück 160) und
- Im Westen durch die Antoniterstraße (Flur 22, Flurstück 178).

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der 8. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Hau Nr. 11 „Antoniterstraße/Alte Landstraße“ für den Bereich Antoniterstraße sind im beigefügten Übersichtsplan dargestellt.

3. Bestandssituation und Eigentumsverhältnisse

Das Baugrundstück wurde bislang nicht bebaut und ist daher zugewachsen mit Unkraut und einem aufgelockerten Baumbestand. Das Plangebiet gehört einem privaten Eigentümer.

4. Landesentwicklungsplan, Regionalplanung, Landschaftsplan und Flächennutzungsplan

Der Landesentwicklungsplan in der Fassung von 2017 und der am 06. August 2019 in Kraft getretenen Änderung setzt den Planbereich als dem Siedlungsbereich zugehörig fest. Der Regionalplan Düsseldorf setzt für das zu beplanende Grundstück einen Allgemeinen Siedlungsbereich fest. Das Grundstück ist nicht Bestandteil des Landschaftsplans. Der Flächennutzungsplan stellt eine Wohnbaufläche dar.

5. Bebauungsplanverfahren

Für den Geltungsbereich der 8. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Hau Nr. 11 „Antoniterstraße/Alte Landstraße“ für den Bereich Antoniterstraße regelt der Bebauungsplan Hau Nr. 11 „Antoniterstraße/Alte Landstraße“ mit Rechtskraft vom 29.05.1998 Art und Maß der baulichen Nutzung. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Bebauungsplan Hau Nr. 11 „Antoniterstraße/Alte Landstraße“ setzt für das Grundstück ein Allgemeines Wohngebiet fest mit einem Vollgeschoss in offener Bauweise. Festgesetzt ist ein Einfamilienhaus oder Doppelhaus mit einer Grundflächenzahl von 0,3. Es sind zwei Wohneinheiten zulässig.

Pro angefangener 500qm Grundstücksfläche wird für unbebaute Grundstücksflächen als Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft weiterhin festgesetzt, dass ein Baum aus der vorgegebenen Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Möglich sind ausgewählte Apfelbaumsorten, Birnbäume, Kirschen, Zwetschen oder Zierbäume.

Der Bebauungsplan Hau Nr. 11 „Antoniterstraße/Alte Landstraße“ wurde bereits siebenmal geändert. Die siebte Änderung umfasst eine Änderung der Baugrenzen für die Flurstücke 11 und 429 in Flur 17.

Die 8. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Hau Nr. 11 „Antoniterstraße/Alte Landstraße“ für den Bereich Antoniterstraße erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. §13 Baugesetzbuch (BauGB). Dies ist möglich, da die Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es werden keine Vorhaben als zulässig vorbereitet und begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die Hinweispflicht für die betroffene Öffentlichkeit gilt gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2aBauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §6 a Abs. 1 BauGB und §10 a Abs. 1 abgesehen; §4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 Abs. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Hau Nr. 11 „Antoniterstraße/Alte Landstraße“ besteht eine Gestaltungssatzung. Diese ist auch weiterhin für den Änderungsbereich geltend.

6. Auswirkungen auf das Klima

Die 8. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Hau Nr. 11 „Antoniterstraße/Alte Landstraße“ für den Bereich Antoniterstraße verursacht keine Auswirkungen auf das globale Klima, da die zu beplanende Fläche hierfür zu klein ist. Das Mikroklima wird dahingehend verändert, dass die bislang nicht versiegelte Grünfläche bis zu 40 % des Grundstückes gemäß §17 BauNVO versiegelt werden darf. Da die gesetzlichen Obergrenzen nicht überschritten werden und die dortige Bestandsbebauung aufgelockert ist, liegen keine Anhaltspunkte vor, von einem negativen Effekt des Vorhabens auf das Klima auszugehen. Die menschenwürdige Umwelt bleibt gesichert, die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und Klimaschutz wie Klimaanpassung gefördert, da es sich bei dem Bauvorhaben um eine Nachverdichtung handelt.

7. Kosten

Für die Gemeinde Bedburg-Hau entstehen keine Kosten.

2. Beschlussvorschlag:

Der Rat der Gemeinde Bedburg-Hau beschließt...

- a) die Aufstellung der 8. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Hau Nr. 11 „Antoniterstraße/Alte Landstraße“ für den Bereich Antoniterstraße gem. §13 BauGB.
- b) die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 Abs. 2 BauGB.