

## Beschlussvorlage Nr. 21/2024 - öffentlich -

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Ausschuss für Umwelt, Klimaschutz und Gemein- deentwicklung	12.03.2024	3.
Ausschuss für Planen, Bauen und Verkehr	14.03.2024	3.
Haupt- und Finanzausschuss	21.03.2024	6.
Rat	11.04.2024	6.

### Tagesordnungspunkt:

#### **Bebauungsplan Hau Nr. 01 "Reindershof"**

**hier: Aufstellung der 20. Änderung des Bebauungsplans Hau Nr. 01 "Reindershof" im Vollverfahren gemäß § 2ff Baugesetzbuch (BauGB)**

#### **1. Sachverhalt:**

##### **1.1 Anlass und Ziele der Planung**

Im Jahr 2019 wurde die Landesbauordnung für Nordrhein-Westfalen (LBauO NRW) novelliert. Die schwierige Lesart und zu dem Zeitpunkt fehlende Kommentation führte zu der Annahme, dass Kommunen über Abweichungen und Befreiungen gemäß § 31 Baugesetzbuch (BauGB) unabhängig von der Baubehörde selbst entscheiden könnten (vgl. hierzu Niederschrift vom 26.02.2019). Aus diesem Grund wurden für das Grundstück „Alte Landstraße 15a (Gemarkung Hau, Flur 10, Flurstück 115) vermeintlich zulässige Befreiungen vom rechtskräftigen Bebauungsplan Hau Nr. 01 „Reindershof“ von folgenden Festsetzungen vorgenommen:

- Dachform (Vorgabe Sattel- oder Walmdach): Befreiung für Flachdach
- Gestaltung Außenwand (Vorgabe Verblendmauerwerk oder Ziegelrohbau): Befreiung für Verkleidung aus Aluminium-Paneelen
- Baulinie (Vorgabe): Befreiung von der Baulinie
- Baugrenze(Vorgabe): Befreiung von der Baugrenze

Dies hatte nach Ausführung des Planvorhabens zur Folge, dass das neu erbaute Haus nicht konform mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Hau Nr. 01 „Reindershof“ ist. Da die Bauherren an dieser Stelle keine Schuld gemäß Verursacherprinzip trifft, aber das Haus dennoch rechtskonform errichtet sein muss, hat die Gemeindeverwaltung mit der Baugenehmigungsbehörde nach einer Lösung gesucht. Ein Umbau, Rückbau sowie eine damit verbundene Neuerrichtung wäre an dieser Stelle nicht verhältnismäßig. Daher fiel die Entscheidung, für dieses Grundstück die Festsetzungen des Bebauungsplans anzupassen.

Grundsätzlich ist eine Änderung eines Bebauungsplans und insbesondere einzelner Flurstücke gemäß §1 Abs. 3 BauGB nicht ohne planerisches Erfordernis zulässig. Dieses wird durch städtebauliche Gründe – und damit nachvollziehbare öffentliche Belange - begründet, welche eine Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans legitimieren. In diesem speziellen Fall sind folgende städtebaulichen Gründe vorhanden, die als Begründung für ein Änderungsverfahren herangezogen werden können:

- der Erhalt des bestehenden Wohnraums und damit der Nutzung des in privatem Eigentum befindlichen Grundstücks (sozial gerechte Bodennutzung),
- der Erhalt von Baumaterialien aus ökologischen, nachhaltigen und klimatischen Gründen, die ansonsten zerstört und neu beschafft werden müssten
- der Erhalt sozial stabiler Bewohnerstrukturen im Quartier und
- die Wiederherstellung einer rechtskonformen Baukultur im Quartier.

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans Hau Nr. 01 „Reindershof“ bereits vollständig gemäß den Festsetzungen bebaut ist, gilt die Änderung nur für das oben genannte Grundstück.

## **1.2 Lage des Plangebiets**

Der Geltungsbereich der 20. Änderung des Bebauungsplans Hau Nr. 01 „Reindershof“ umfasst in der Gemarkung Hau, Flur 10 das Flurstück 115. Das Plangebiet ist rund 1398 qm groß.

Der Geltungsbereich der 20. Änderung des Bebauungsplans Hau Nr. 01 „Reindershof“ wird begrenzt:

- im Norden durch eine Wohnbebauung (Flur 10, Flurstücke 8, 9, 10 und 102),
- im Osten durch eine Wohnbebauung (Flur 10, Flurstück 82),
- im Süden durch eine Wohnbebauung (Flur 10, Flurstücke 74, 116) und
- im Westen durch eine Wohnbebauung (Flur 10, Flurstücke 105, 123 und in Teilen 127).

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der 20. Änderung des Bebauungsplans Hau Nr. 01 „Reindershof“ sind im beigefügten Übersichtsplan dargestellt.

## **1.3 Bestandssituation und Eigentumsverhältnisse**

Im Geltungsbereich der 20. Änderung des Bebauungsplans Hau Nr. 01 „Reindershof“ befindet sich ein Einfamilienhaus. Es handelt sich um ein Flachbungalow mit Garage. Die Eigentümer bewohnen das Gebäude.

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

In dem aus dem Landesentwicklungsplan NRW entwickelten Regionalplan Düsseldorf (RPD) ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Für das gesamte Plangebiet liegt kein Landschaftsplan vor. Der Ortsteil Hau ist im Wesentlichen vom Landschaftsplan umschlossen, dessen Entwicklungspotentiale, Schutzgebiete und Maßnahmenräume nicht durch die beabsichtigte Planung betroffen werden.

## **1.5 Bebauungsplanverfahren**

Der Bebauungsplan Hau Nr. 01 „Reindershof“ erlangte am 12.09.1969 Rechtskraft. Insgesamt durchlief er 19 Änderungsverfahren, bei denen bis auf die 18. vereinfachte Änderung (Zulässigkeit von Gartenhäusern) die Baugrenzen verändert wurden.

Die 20. Änderung des Bebauungsplans Hau Nr. 01 „Reindershof“ ist im Vollverfahren durchzuführen, weil die in Kapitel 1.1 genannten Abweichungen von den Festsetzungen die Grundzüge der Planung bereits berühren. So gehören Festsetzungen zur Baulinie, Baugrenze sowie die Maße der baulichen Nutzung gemäß § 30 Abs.1 BauGB zum Kern eines Bebauungsplans, das „Befreiungen“ hiervon dem planerischen Grundkonzept widersprechen. Vor diesem Hintergrund kann kein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet werden.

Da die Grundkonzeption des heutigen Baugebietes den damaligen Festsetzungen bereits durch die durchgeführten Änderungsverfahren nicht mehr entsprechen, ist die Entwicklung des Gebietes bereits derart gestört, dass die Anpassung der rechtlichen Situation auf dem Grundstück für die Grundzüge der Planung nicht mehr ins Gewicht fällt und damit vertretbar wird.

Im Rahmen eines Vollverfahren ist ein Umweltbericht zu erstellen sowie eine Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB durchzuführen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

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

Aktuell entspricht der Klimatoptyp dem sogenannten Vorstadtklima. Dies wird durch die Änderung des Bebauungsplans nicht beeinflusst und verändert sich somit nicht. Tagsüber liegen die thermischen Belastungen bei einem PET-Wert zwischen 35 bis 41 Grad Celsius. In der Nacht kann von einer mäßigen Überwärmung zwischen 18,5 bis 20 Grad Celsius ausgegangen werden. Durch den in der Umgebung befindlichen Kaltluftbereich wird die Wärme des Tages zwar heruntergekühlt; die thermische Situation bleibt aber im Durchschnitt ungünstig. Hiervon sind etwa die Hälfte der dort lebenden Menschen negativ betroffen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Hau Nr. 1 „Reindershof“ wird daher seitens der Regionalplanung empfohlen, dem Erhalt und der Entwicklung des Kaltlufteinzugsgebiets mit seinen Leitbahnen, Flurwindsystemen und dem Flächenabfluss eine hohe Priorität einzuräumen. Hiervon ist der Planbereich mit betroffen. Es können aber keine baulichen Maßnahmen ergriffen werden, die positiv für das Kaltlufteinzugsgebiet sind. Hingegen können im Garten Entsiegelungsmaßnahmen, die Schaffung von Wasserflächen oder Versickerungsmaßnahmen sowie geeignete Pflanzen dazu beitragen, die thermisch ungünstige Situation zu verbessern.

### **1.7 Kosten**

Der Gemeinde Bedburg-Hau entstehen die Kosten für das Bauleitplanverfahren nebst potentieller Gutachten, da das Verwaltungshandeln der Gemeinde durch Ausstellung einer Befreiung rechtlich nicht zulässig war.

## **2. Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Gemeinde Bedburg-Hau beschließt...

- a) ... die Aufstellung der 20. Änderung des Bebauungsplans Hau Nr. 1 „Reindershof“ im Vollverfahren.
- b) ... die Übernahme der mit der 20. Änderung des Bebauungsplans Hau Nr. 1 „Reindershof“ verbundenen Kosten.