

Beschlussvorlage Nr. 63/2023 - öffentlich -

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Sitzungstermin</u>	<u>TOP</u>
Ausschuss für Planen, Bauen und Verkehr	07.09.2023	6.
Haupt- und Finanzausschuss	14.09.2023	6.
Rat	21.09.2023	6.

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Hau Nr. 20 "Das Versaat"

hier: 8. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Hau Nr. 20 "Das Versaat" zugunsten von Terrassenüberdachungen, Sommer- und Wintergärten gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Sachverhalt:

1.1. Anlass und Ziele der Planung

Der Bebauungsplan Hau Nr. 20 „Das Versaat“ wurde am 13.01.2004 rechtskräftig. Ziele des Bebauungsplans waren die Schaffung neuen Wohnraums in der rd. 2,8 ha großen Fläche. Die Wohnbebauung ist aufgelockert und besteht aus Einzel- oder Doppelhäusern in eingeschossiger Bauweise, da es sich um eine Ortsrandbebauung mit arrondierender Funktion handelt.

Seit Rechtskraft haben sich die Wohnflächenbedarfe und – vorstellungen insbesondere in Folge der Corona-Pandemie verändert. Die Nutzung des Wohnraums wie auch des eigenen Gartens hat deutlich zugenommen, wie auch Treffen verstärkt in kleineren Gruppen im familiären Umfeld statt der Öffentlichkeit stattfinden. Damit einher geht auch der Wunsch, sein Grundstück bzw. seine Terrasse wetterunabhängig nutzen zu können, indem eine Terrassenüberdachung oder ein Winter- bzw. Sommergarten angelegt wird. Der Sommer- bzw. auch der Wintergarten gelten nach aktueller Rechtsprechung als erweiterter Wohnraum. Sie unterscheiden sich lediglich darin, dass beim Sommergarten keine starren Elemente an den Seiten angebracht sind, wie beim Wintergarten, sondern verschiebbare Elemente, die im Sommer – je nach Windrichtung - Kühlung versprechen.

Um das Wohngebiet weiterhin attraktiv zu gestalten und den modernen Wohnbedarfen anzupassen, soll im Bebauungsplan daher eine textliche Festsetzung ergänzt werden, die eine moderate Regelung von Terrassenüberdachungen, Sommer- und Wintergärten ermöglicht.

1.2 Lage des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich der 8. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Hau Nr. 20 „Das Versaat“ zugunsten von Terrassenüberdachungen, Sommer- und Wintergärten umfasst den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans vollständig. Das Plangebiet befindet sich nördlich der Horionstraße und umfasst eine Fläche von rd. 2,8 ha. Im Geltungsbereich der Gemarkung Hau in Flur 20 sind folgende Flurstücke berücksichtigt: 104, 271, 194, 264, 279, 278, 199, 245, 246, 247, 248, 249, 282, 283, 190, 188, 189, 201, 202, 203, 204, 205, 208, 209, 210, 211, 269, 212, 213, 193, 214, 192, 268, 267, 215, 219, 220, 251, 217, 218, 219, 230, 287, 222, 223, 224, 225, 235, 236, 237, 231, 232, 233, 253, 252, 286, 254, 255, 241, 242, 243 und teilweise 94, 177, 182, 183, 184, 185, 186.

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Nord-Westen durch nicht bebaute Grundstücke (Flur 20, Flurstücke 162, 177, 264, 279, 278, 182, 183, 184, 185, 186, 285, 284)
- im Osten durch die Bahnlinie Kleve – Krefeld (Flur 2, Flurstück 526),
- im Süd-Osten durch angrenzende Wohnbebauung und die öffentliche Verkehrsfläche Jahnstraße (Flur 2, Flurstücke 161, 160, 159, 158, 157, 167, 373, 425, tlw. 583) und
- im Süd-Westen durch die öffentliche Verkehrsfläche „Horionstraße“ und angrenzende Wohnbebauung (Flur 8, Flurstück 231; Flur 20, Flurstücke 161, 160, 270, 74, 75).

Der räumliche Geltungsbereich ist entsprechend der Planzeichnung des beigefügten Bebauungsplans festgesetzt und zeigt die Lage des Gebiets.

1.3 Bestandssituation und Eigentumsverhältnisse

Das Vorhabengebiet ist, entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans Hau Nr. 20 „Das Versaat“, nahezu vollständig mit jeweils im Privateigentum befindlichen Einfamilien- und Doppelhäusern bebaut. Das Wohngebiet wird über die Horionstraße erschlossen und die einzelnen Gebäude im Wohngebiet über die Johannesstraße. Im direkten Umfeld des Geltungsbereiches der 8. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Hau Nr. 20 „Das Versaat“ zugunsten von Terrassenüberdachungen, Sommer- und Wintergärten befinden sich Wohnbebauung, die Eisenbahnlinie und landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen. Die Entfernung zum Ortskern von Bedburg-Hau beträgt rd. 1000m, so dass wichtige Infrastruktur wie Schulen und Kindergärten gut erreichbar sind.

1.4 Regionalplan, Landschaftsplan und Flächennutzungsplan

Regionalplanung

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP99) ist das Vorhabengebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt. Im Nord-Westen grenzt ein „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich an.“

Landschaftsplan

Der Geltungsbereich der 8. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Hau Nr. 20 „Das Versaat“ zugunsten von Terrassenüberdachungen, Sommer- und Wintergärten liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans. Jedoch gehören die umliegenden Flächen zum Landschaftsplan Nr. 7 „Gocher Heide“ des Kreises Kleve.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Der rechtskräftige Bebauungsplan gilt damit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.5 Bebauungsplanverfahren

Die 8. Änderung des Bebauungsplans Hau Nr. 20 „Das Versaat“ zugunsten von Terrassenüberdachungen, Sommer- und Wintergärten kann im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, weil durch die Änderung bzw. Ergänzung der textlichen Festsetzungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet. Es bestehen nach aktuellem Kenntnis- und Prüfstand keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in seiner aktuell geltenden Fassung zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Ebenso wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 1 und § 10 Abs. 1 ab-

gesehen; §4 c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

1.6 Auswirkungen auf das Klima

Durch die Möglichkeit, Terrassenüberdachungen, Sommer- und Wintergärten zu errichten, wird das globale Klima und das Stadtklima nicht beeinflusst. Das Kleinklima kann sich geringfügig durch eine zusätzlich versiegelte Fläche verändern, da sich im Sommer eine versiegelte Fläche stärker aufheizt als eine Grünfläche. Da aber das Gebiet von einer sehr aufgelockerten Bebauung geprägt ist, sind keine Maßnahmen zu ergreifen, die dem Klimawandel entgegenwirken oder der Anpassung an den Klimawandel dienen.

1.7 Kosten

Für die Gemeinde Bedburg-Hau entstehen Kosten durch die Änderung des Bebauungsplans zugunsten eines modernen Wohnens im Bestand.

2. Beschlussvorschlag:

Der Rat der Gemeinde Bedburg-Hau beschließt die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplans Hau Nr. 20 „Das Versaat“ zugunsten von Terrassenüberdachungen, Sommer- und Wintergärten gem. § 13 BauGB.