

**Beschlussvorlage Nr. 81/2022 - öffentlich -**

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Sitzungstermin</u>	<u>TOP</u>
Ausschuss für Umwelt, Klimaschutz und Gemein- deentwicklung	18.08.2022	5.
Ausschuss für Planen, Bauen und Verkehr	13.09.2022	
Haupt- und Finanzausschuss	15.09.2022	
Rat	20.09.2022	

**Tagesordnungspunkt:**

**2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Schneppenbaum Nr. 12c "Gebiet Hasselt" für den Bereich Waldmannspfad 15 gem. §13a BauGB i.V.m. §13 BauGB**

**1. Sachverhalt:**

**1. Anlass und Ziele der Planung**

Der Eigentümer des Grundstücks Waldmannspfad 15 in Schneppenbaum (Flur 22, Flurstück 393) hat auf seinem Grundstück ein Haus errichtet, welches er aus Altersgründen mit mehr als 250 qm Wohnfläche als zu groß betrachtet. Eine bauliche Teilung des Hauses in zwei Wohneinheiten ist nicht möglich. Daher möchte er auf dem gleichen Grundstück ein kleineres Einfamilienhaus errichten und das andere Wohnhaus zu Wohnzwecken vermieten oder verkaufen. Diese Entscheidung wird im Bauleitplanverfahren dahingehend berücksichtigt, wie die neuen Baugrenzen festgesetzt werden sollen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Sc Nr. 12c „Gebiet Hasselt“ setzt für das Plangebiet ein Mischgebiet fest und Baugrenzen, durch die das Vorhaben als „nicht zulässig“ zu bewerten ist. Um das o.g. Flurstück herum setzt der Bebauungsplan Gewerbegebiete fest. Da das Wohnhaus bereits bestand, bevor das Gewerbegebiet sowie der Bebauungsplan Sc Nr. 12c „Gebiet Hasselt“ entwickelt wurde, wurde seitens der Planung der Gemeinde Bedburg-Hau zur Sicherung des Wohnhauses und des neu anzusiedelnden Gewerbegebietes für das Wohnhaus ein Mischgebiet festgesetzt, so dass durch das bereits bestehende Wohnen die Errichtung von Betrieben der Abstandsklassen VI und höher angesiedelt werden konnten, die den Nachweis erbringen konnten, keine unzulässigen Immissionen zu erzeugen.

Der Bebauungsplan Sc Nr. 12c „Gebiet Hasselt“ setzt darüber hinaus in den textlichen Festsetzungen fest, dass Betriebsleiterwohnungen zulässig sind, sofern die Eigenart des Baugebietes gewahrt bleibt. Dies hatte in dem Gewerbegebiet um das Mischgebiet zu Folge, dass einige Betriebsleiterwohnungen auch in direkter Umgebung des bereits bestehenden Wohnhauses am Waldmannspfad 15 errichtet wurden. Durch den Neubau entsteht bei Beibehaltung der Festsetzung „Mischgebiet“ kein Anspruch auf die Einhaltung eines höheren Schutzes vor Lärm, da Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Für die umliegenden Gewerbegebiete entstehen durch das Wohnen ebenfalls keine wesentlichen Beeinträchtigungen in ihrer Eigenart und Funktion.

Das Vorhaben trägt dazu bei, dass der Eigentümer aus Altersgründen an seinem Wohnsitz verbleiben und ein altersgerechtes Haus errichten kann. Ziel der Planung ist die Herstellung von al-

tersgerechtem Wohnraum gemäß einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nach dem Grundsatz einer vorrangigen Innenentwicklung.

## **2. Lage des Plangebietes**

Der Geltungsbereich der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Sc Nr. 12c "Gebiet Hasselt" für den Bereich Waldmannspfad 15 umfasst in Flur 22 das Flurstück 393. Das Plangebiet ist rd. 2.843 qm groß.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Nord-Osten durch angrenzende Wohnbebauung (Flur 22, Flurstück 437),
- im Osten durch einen Autohändler und ein Motorradfachgeschäft (Flur 22, Flurstücke 466 und 516),
- im Süden durch eine unbebaute Grünfläche (Flur 22, Flurstück 515) und im
- Westen durch die öffentliche Verkehrsfläche Waldmannspfad (Flur 22, Flurstück 582).

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplans Sc Nr. 12c "Gebiet Hasselt" für den Bereich Waldmannspfad 15 sind im beigefügten Übersichtsplan dargestellt.

## **3. Bestandssituation und Eigentumsverhältnisse**

Neben dem Wohnhaus sind in dem angrenzenden Gewerbegebiet einige Betriebsleiterwohnungen und Betriebe angesiedelt. Das im Süden an das Plangebiet angrenzende Grundstück ist noch nicht bebaut und derzeit ungenutzt. Es liegen derzeit keine Hinweise vor, dass durch das Vorhaben umliegende Betriebe gestört würden oder bei Wechsel der angesiedelten Betriebe das geplante Wohnen aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans Sc Nr. 12c "Gebiet Hasselt" nachteilig für die Betriebe einwirkt.

Das Plangebiet ist in privatem Besitz.

## **4. Regionalplan, Landschaftsplan und Flächennutzungsplan**

Der geltende Regionalplan Düsseldorf mit Stand von Juli 2018 setzt für das Plangebiet ein Gewerbegebiet fest.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Sc Nr. 12c "Gebiet Hasselt" für den Bereich Waldmannspfad 15 liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans Kalkar Nr. 05. Dieser sieht jedoch keine Schutzgebiete oder Maßnahmen für das Plangebiet vor.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bedburg-Hau stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Die angestrebte Nutzung gilt daher gem. § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) als aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt und widerspricht nicht der Darstellung. Die Aufstellung einer Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich.

## **5. Bebauungsplanverfahren**

Für den Vorhabenbereich regelt der Bebauungsplan Sc Nr. 12c "Gebiet Hasselt" Art und Maß der baulichen Nutzung. Er ist seit dem 06.02.2002 rechtskräftig.

Der Bebauungsplan wird gem. §13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung in Verbindung mit §13 BauGB geändert. Dies ist aus mehreren Gründen zulässig. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Größe der, der Planung zugrundeliegenden Fläche unterschreitet den Schwellenwert von 20.000 qm, nachdem ein Bebauungsplan der Innenentwicklung grundsätzlich möglich ist. Das beschleunigte Verfahren ist darüber hinaus dann anwendbar, wenn durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zulässig werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen. Hierfür liegen keine Anhaltspunkte vor.

Es liegen ebenfalls keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten

zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften nach §13 Absatz 2 und 3 Satz1 entsprechend. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §3 Absatz 1 und §4 Absatz1 BauGB kann abgesehen werden. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach §2 Absatz4 BauGB, von dem Umweltbericht nach §2a BauGB, von der Angabe nach §3 Absatz2 Satz2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §6 a Absatz 1 BauGB und § 10 a Absatz 1 BauGB abgesehen; §4c ist nicht anzuwenden. Es ist bei der Beteiligung nach Absatz 2 Satz 2 BauGB darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

## **6. Auswirkungen auf das Klima**

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Sc Nr. 12c "Gebiet Hasselt" für den Bereich Waldmannspfad 15 Effekte für das globale Klima oder das Stadtklima aufgrund der Größe des Plangebietes bestehen. Das Mikroklima ist jedoch betroffen, da bei dem Vorhaben weitere Fläche versiegelt ist. Der Versiegelungsgrad ist daher in der weiteren Planung angemessen zu berücksichtigen und soweit es möglich ist, zu reduzieren.

Das Plangebiet liegt in einem Mischgebiet, welches von einem Gewerbegebiet umschlossen ist mit einer im Norden dichten Bebauung und hohem Versiegelungsgrad. Beides nimmt im Bereich des Plangebietes deutlich ab und erhöht sich wieder in Richtung Süden. Die weitere Umgebung des Misch- und Gewerbegebietes ist landwirtschaftlich geprägt. Das Gebiet ist gemäß den Karten des LANUV dem Klimatotyp offenes Gewerbe und Industrieklima zugeordnet.

Für das Gebiet ist, entsprechend seiner Nutzung, die thermische Situation weniger günstig. Tagsüber liegt die PET (physiologisch äquivalente Temperatur) bei 35 bis 41 Grad Celsius, während nachts hingegen von einer schwachen Überwärmung auszugehen ist. Durch die umliegenden landwirtschaftlich genutzten Felder tragen Kaltluftvolumenströme und Luftaustauschströme jedoch dazu bei, das Plangebiet wieder herunter zu kühlen. Von den thermischen Verhältnissen sind jedoch wenig Anwohner betroffen, die in dem Misch- und Gewerbegebiet leben. Die bioklimatische Belastung wird mit einer gelegentlichen Wärmebelastung und einem seltenen Kältereiz bewertet, so dass trotz der Überplanung des Mischgebietes weiterhin davon ausgegangen werden kann, dass gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse erhalten bleiben.

Die Regionalplanung gibt für das Vorhabengebiet keine Planungsempfehlungen, da die Fläche nicht als klimatisch bedeutsam oder problematisch betrachtet wird. Auf dem Grundstück ist dennoch zu empfehlen, den Versiegelungsgrad gering zu halten. Dies wird im weiteren Verfahren geklärt.

Insgesamt kann das Vorhaben als klimatisch nicht bedeutsam –und daher unbedenklich- eingestuft werden.

## **7. Kosten**

Der Gemeinde Bedburg-Hau entstehen durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Sc Nr. 12c "Gebiet Hasselt" für den Bereich Waldmannspfad 15 keine Kosten.

## **2. Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Gemeinde beschließt...

a) die die 2. Änderung des Bebauungsplans Sc Nr. 12c "Gebiet Hasselt" für den Bereich Waldmannspfad 15 gem. §13a BauGB i.V.m. §13 BauGB in der zurzeit geltenden Fassung.