G E M E I N D E H Ü R T G E N W A L D Der Bürgermeister	**Beschlussvorlage** **Nr.: 6/2026**

Abteilung:	3, Zentrale Verwaltung/ Bauamt
Sachbearbeiter:	Frau Lux
Aktenzeichen:	621.411-006
Datum:	08.01.2026

Gremium	Termin		TOP-Nr.
Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Nachhaltigkeit	**29.01.2026**	**öffentlich**	**3.**
Gemeinderat	**19.02.2026**	**öffentlich**	

Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. A 5 "Bergstein Zum Rosenberg" für die Flächen in der Gemarkung Bergstein, Flur 28, Parzellen 301, 302 und 285

Beschlussvorschlag:

In Kenntnisnahme des Sachverhalts beschließt das Gremium, den Antrag auf Änderung des Bebauungsplans in dem vorbezeichneten Gebiet zurückzuweisen.

Finanzielle Auswirkungen ? Nein

Mittelbedarf für das aktuelle Haushaltsjahr	
Beschreibung Produkt / Kontenart	Regional- und Bauleitplanung
Haushaltsansatz auf dem Konto	
bisher gebundene Mittel des Kontos	
Auswirkung auf zukünftige Haushaltsjahre	

Ökologische Auswirkungen ? Nein

Sachverhalt:

Am 10.11.2025 ist bei der Gemeinde Hürtgenwald durch den Eigentümer der Grundstücke in der Gemarkung Bergstein, Flur 28, Parzellen-Nrn. 301, 302 und 285 ein Antrag auf Änderung des

Bebauungsplans Nr. 5 „Bergstein Zum Rosenberg“ eingegangen. Der Antrag ist dieser Vorlage als Anlage beigefügt.

Durch mehrere Grundstücksteilungen der o. g. Grundstücke durch den Grundstückseigentümer, sind auf den Parzellen Nr. 285 und 302 ungünstige, kleine Baufenster entstanden, die eine Bebauung von Wohnhäusern unter Einhaltung des Mindestabstands zwischen Bebauung und Grundstücksgrenze nicht mehr ermöglichen (s. S. 3 des Antrags).

In Zusammenarbeit mit einer Architektin hat der Grundstückseigentümer zwei Varianten erarbeitet, wie eine Bebauung durch die Änderung des Bebauungsplans und der damit einhergehenden Anpassung der Baufenster auf den Parzellen Nr. 301, 302 und 285 aussehen könnte. Mit der Änderung soll erreicht werden, dass auf den in Zukunft zusammengelegten Grundstücken Parzelle Nr. 302 und 285 ein Wohnhaus *(Variante 1, S. 4 des Antrags)* bzw. ein Doppelhaus *(Variante 2, Seite 5 des Antrags)* errichtet werden kann.

Grundsätzlich sollte eine straßenbegleitete Bebauung entsprechend der festgesetzten Baufenster beibehalten werden. Abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplans entfällt jedoch lediglich die Unterteilung in einzelne Baufenster. Die neu entstehenden Baufenster würden eine ortstypische Bebauung weiterhin zulassen.

Wenn die Gemeinde ein entsprechendes Bauleitverfahren einleitet, muss der Antragsteller die damit verbundenen Planungskosten tragen. In Anbetracht der vielen laufenden Bauleitverfahren in der Gemeinde Hürtgenwald ist es nicht möglich, eine Zusicherung darüber zu geben, wann ein eventuelles Planungsverfahren beginnen kann. Zudem ist es aus städtebaulicher Sicht nicht wünschenswert, lediglich für ein begünstigtes Grundstück ein Bebauungsplan-Änderungsverfahren durchzuführen.

Der Bundestag hat das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung "Bau-Turbo" verabschiedet, welches am 30.10.2025 in Kraft getreten ist. Dies ist eine zeitlich befristete Sonderregelung gem. § 246e BauGB. Diese Regelung ermöglicht den Kommunen, durch Abweichung von üblichen Bauvorschriften und die Erleichterung von Genehmigungen den Bau bezahlbarer Wohnungen zu beschleunigen. Gemeinden können durch diese Regelung von bestimmten Vorschriften des Baugesetzbuchs abweichen, ohne Bebauungspläne ändern zu müssen.
Die Verwaltung schlägt vor, dass durch den Grundstückseigentümer eine Bauvoranfrage / Bauantrag beim Kreis Düren gestellt wird und eine Befreiungsmöglichkeit auf Grundlage des § 31 Abs. 3 BauGB geprüft wird. Vorhaben nach § 31 Absatz 3 BauGB sind nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig. Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist, vgl. 36a BauGB.

Offensichtlich war sich der Grundstückseigentümer bei Teilung seiner Grundstücke nicht aller Konsequenzen bewusst. Alternativ sollte daher die Rückgängigmachung der Teilung durch den Grundstückseigentümer erwogen werden. Es kann nicht kommunale Aufgabe der Kommune sein, nach erfolgten Grundstücksteilungen evtl. entstandene, negative Auswirkungen durch Änderungen des Bebauungsplanes zu "heilen".

zu erwartende Auswirkungen auf den Haushalt:

keine

zu erwartende Auswirkungen auf die Ökologie:

keine

Abwägung und Entscheidungsvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, den Antrag auf Änderung des Bebauungsplan A 5 „Zum Rosenberg Bergstein“ zurückzuweisen. Der „Bau-Turbo“ ermöglicht es Gemeinden, von üblichen Bauvorschriften abzuweichen, ohne einen Bebauungsplan ändern zu müssen. Der Eigentümer des Grundstücks soll eine Bauvoranfrage bzw. einen Bauantrag einreichen und eine Befreiungsmöglichkeit gemäß § 31 Abs. 3 BauGB prüfen lassen.

gez. Stephan Cranen
Bürgermeister