



**Gemeinde Havixbeck
-Der Bürgermeister-**

Verwaltungsvorlage Nr. 003/2014

Havixbeck, **23.01.2014**

Fachbereich: **Fachbereich II**

Aktenzeichen: II 622-21/6

Bearbeiter/in: **Mechthild Hester**

Tel.: **33-166**

Vertraulich ja nein

Betreff: Ergebnis der Auslegung der 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes "Stapeler/Altenberger Straße" der Gemeinde Havixbeck und Fassung des Satzungsbeschlusses

Beratungsfolge	Termin	Abstimmungsergebnis		
		Für (j)	Gegen (n)	Enth (E)
1 Bau- und Verkehrsausschuss	06.02.2014			
2 Gemeinderat	26.02.2014			

in öffentlicher Sitzung.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat beschließt nach Beratung die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Stapeler/Altenberger Strasse“ als Satzung, und zwar unter Berücksichtigung der nachfolgenden Einzelbeschlüsse.

Gleichzeitig wird die Begründung zur Bebauungsplanänderung beschlossen.

Begründung

Der Rat der Gemeinde Havixbeck hat in seiner Sitzung am 08.05.2013 die Aufstellung eines Planes zur 5. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Stapeler/Altenberger Strasse“ nach § 13 a BauGB beschlossen, mit dem Ziel, die Spielplatzfläche „Auf der Wenge“ mit Ausnahme der zu erhaltenden Verbindungswege in bebaubare Fläche umzuwandeln.

Die beabsichtigte Änderungsplanung ist gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 11.11.2013 bis 11.12.2013 öffentlich ausgelegt worden. Außerdem wurden die unmittelbaren Grundstückseigentümer des bisherigen Spielplatzgeländes über die Auslegung schriftlich informiert.

Die seitens der Bürger eingegangenen Anregungen sind im nachfolgenden abgedruckt und mit einer rechtlichen Bewertung und einer Beschlussempfehlung versehen.

Träger öffentlicher Belange sind von der beabsichtigten Planänderung nicht berührt.

Finanzielle Auswirkungen

Keine. Durch den Satzungsbeschluss entstehen keine Kosten.



Klaus Gromöller

Ordnungsnummer B 1

Stellungnahme der Anlieger Nr. 1 vom 04.12.2013 – siehe Anlage -

1. Beeinträchtigung der Wohnqualität und Wertminderung des Grundstücks
2. Veräußerung des Grundstücks nur an Interessenten, die das Wohnhaus selbst bewohnen und kein Mietobjekt erstellen
3. Fußbodenoberkante des Erdgeschosses nicht höher ansetzen als Kanalisation erfordert und eingeschossige Bebauung einhalten

Rechtliche Bewertung

Zu 1.

Die künftig auf dem bisherigen Spielplatzgrundstück zulässige Bebauung entspricht nach Art, Maß und Bauweise dem, was bereits auf den umgebenden Baugrundstücken zulässig ist, Auch entspricht die Grundstücksgröße dem in dem Baugebiet „Auf der Wenge“ üblichen Maß. Im Sinne der Gleichbehandlung wird damit für die verschiedenen Grundstücke innerhalb des städtebaulichen Zusammenhangs eine einheitliche planungsrechtliche Grundlage geschaffen.

Eine Beeinträchtigung der Wohnqualität und der daraus resultierenden Wertminderung des Grundstückes ist nicht zu erwarten.

Zu 2.

Diese Anregung, beim Grundstücksverkauf eine Auswahl der Interessenten dahingehend zu treffen, welcher Haustyp errichtet werden soll, wird zur Kenntnis genommen, betrifft aber nicht den Inhalt des Bebauungsplanes.

Zu 3.

Aus städtebaulicher Sicht sind keine Gründe erkennbar, warum eine über die im übrigen Bereich getroffenen Festsetzungen hinausgehende Einschränkung der Bebauung im Änderungsbereich erfolgen soll. Das Maß der baulichen Nutzung ist über die eingeschossige Bauweise eindeutig und ausreichend definiert.

Unabhängig davon, ist aufgrund der Örtlichkeit davon auszugehen, dass das Grundstück über die Straße „Auf der Wenge“ erschlossen wird und sich daher mit seinem Erschließungsniveau auf diese beziehen wird.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat nimmt das Schreiben der Anlieger Nr. 1 zur Kenntnis und beschließt nach Beratung wie folgt:

Zu 1.

Der Gemeinderat nimmt die Befürchtungen der Anlieger zur Kenntnis und stellt fest, dass weder eine Beeinträchtigung der Wohnqualität noch eine Wertminderung des Grundstückes der Anlieger zu erwarten ist.

Zu 2.:

Der Gemeinderat nimmt die Anregung, beim Grundstücksverkauf eine Auswahl der Interessenten dahingehend zu treffen, welcher Haustyp errichtet werden soll, zur Kenntnis und stellt fest, dass die Inhalte des Bebauungsplanes davon nicht betroffen sind.

Zu 3.:

Der Gemeinderat nimmt die Anregung, die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses nicht höher anzusetzen als die Kanalisation erfordert, zur Kenntnis und stellt fest, dass aufgrund der Örtlichkeit davon auszugehen ist, dass das Grundstück über die Straße „Auf der Wenge“ erschlossen wird und sich daher mit seinem Erschließungsniveau auf diese beziehen wird.

Ordnungsnummer B 2

Stellungnahme der Anlieger Nr. 2 vom 05.12.2013 –siehe Anlage -

1. Veräußerung des Grundstücks nur an Interessenten, die ein Einfamilien- und kein Mehrfamilienhaus als Mietobjekt erstellen
2. Gebäude soll nur eine „bestimmte Höhe“ und das Grundstück „genügend“ Grünfläche erhalten
3. Beidseitig des Fußweges soll ein Grünstreifen festgesetzt werden
4. Niveau der Grundfläche des Hauses soll der Straße „Auf der Wenge“ angepasst werden
5. Berücksichtigung der Kaufinteressenten, die sich in das nachbarschaftl. Gefüge integrieren und aus Havixbeck stammen

Rechtliche Bewertung

Zu 1:

Die künftig auf dem Grundstück zulässige Bebauung entspricht nach Art, Maß und Bauweise dem, was bereits auf den umgebenden Baugrundstücken zulässig ist. Auch entspricht die Grundstücksgröße dem in diesem Baugebiet üblichen Maß. Im Sinne der Gleichbehandlung wird damit für die verschiedenen Grundstücke innerhalb des städtebaulichen Zusammenhangs eine einheitliche planungsrechtliche Grundlage geschaffen. Einer Festsetzung zur Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten bezogen auf ein einzelnes Grundstück mangelt es an der städtebaulichen Rechtfertigung und führt im Verhältnis zu den umgebenden Grundstücken zu einer nicht zu begründenden planungsrechtlichen Einschränkung eines Einzelnen. Von daher sollte dieser Anregung nicht gefolgt werden.

Zu 2.:

Der Anregung, dass das Gebäude eine „bestimmte Höhe“ nicht überschreiten solle und „genügend“ Grünfläche erhalten bleiben solle, wird bereits durch die Festsetzung einer eingeschossigen Bebauung und einer Grundflächenzahl von maximal 0,4 gefolgt.

Zu 3.:

Für die Festsetzung eines Grünstreifens im Änderungsplan besteht kein Erfordernis, Da die Einfriedung der privaten Grundstücksflächen entlang der Grundstücksgrenzen ohnehin durch die jeweiligen Eigentümer vorgenommen wird. Zudem wird der Fußweg auch im weiteren Verlauf zum Gennericher Weg nicht von Grünflächen begleitet.

Zu 4.:

Die Anregung, das Niveau der Grundfläche des Hauses der Straße „Auf der Wenge“ anzupassen, wurde durch die Festsetzung der gleichen Grundflächenzahl, wie sie auch für die Grundstücke entlang der Straße „Auf der Wenge“ festgesetzt ist, berücksichtigt.

Zu 5.:

Die Anregung, bzgl. der Auswahl der Interessenten bei der Grundstücksveräußerung wird zur Kenntnis genommen, betrifft aber nicht die Inhalte des Bebauungsplanes.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat nimmt das Schreiben der Anlieger Nr. 2 zur Kenntnis und beschließt nach Beratung wie folgt:

Zu 1.:

Der Gemeinderat nimmt die Anregung, dass die innerhalb des Änderungsbereichs geplante Bebauung als Einfamilien- und nicht als Mehrfamilienhaus zur Vermietung geplant wird, zur Kenntnis und beschließt, dieser nicht zu folgen, da die künftig auf dem Grundstück zulässige Bebauung nach Art, Maß und Bauweise der umgebenden Bebauung entspricht und auch die Festsetzung zur Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten bezogen auf ein einzelnes Grundstück städtebaulich nicht gerechtfertigt ist.

Zu 2.:

Der Gemeinderat nimmt die Anregung zur Kenntnis und stellt fest, dass dieser bereits durch die Festsetzung einer eingeschossigen Bebauung und einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 im Bebauungsplan gefolgt wurde.

Zu 3.:

Der Gemeinderat beschließt der Anregung, beidseitig des Fußweges einen Grünstreifen festzusetzen, nicht zu folgen, da kein städtebauliches Erfordernis hierfür besteht.

Zu 4.:

Der Gemeinderat nimmt die Anregung, das Niveau der Grundfläche des Hauses der Straße „Auf der Wenge“ anzupassen, zur Kenntnis und stellt fest, dass diese Anregung bereits durch die Festsetzung der gleichen Grundflächenzahl, wie sie auch für die Grundstücke entlang der Straße festgesetzt ist, berücksichtigt wurde.

Zu 5.:

Der Gemeinderat nimmt die Anregung begl. Der Auswahl der Interessenten bei der Grundstücksveräußerung zur Kenntnis und stellt fest, dass dies nicht Inhalt des Bebauungsplanes ist.

Ordnungsnummer B 3

Stellungnahme des Anliegers Nr. 3 vom 11.12.2013

1. Beschränkung der zulässigen Bauweise auf Einzelhäuser
2. Gestaltungsfestsetzungen des Bebauungsplanes „Stapeler/Altenberger Straße“ sollen auch für den Änderungsbereich gelten
3. Anpassung der Bebauung des Spielplatzgrundstückes an die Bestandsbebauung der Gebäude „Auf der Wenge“

Rechtliche Bewertung

Zu 1.:

Für den Änderungsbereich werden im Sinne einer einheitlichen Regelung für den betroffenen Straßenzug hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Stapeler/Altenberger Straße“ übernommen, die auch für den Straßenzug „Auf der Wenge“ gelten. Diese sehen eine offene Bauweise vor. Der Anregung, die zulässige Bauweise auf Einzelhäuser zu beschränken sollte daher nicht gefolgt werden.

Zu 2.:

Der Hinweis auf die bestehenden Gestaltungsvorschriften wird zur Kenntnis genommen. Wie in der Begründung zur 5. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Stapeler/Altenberger Straße“ ausgeführt, werden die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes auch für den Änderungsbereich gelten.

Zu 3.:

Der Hinweis, dass sich die künftige Bebauung auf dem Spielplatzgrundstück an der Bebauung der Bestandsgebäude orientieren soll, wird zur Kenntnis genommen. Den planungsrechtlichen Rahmen hierfür setzen die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die – wie bereits unter 2. ausgeführt, entsprechend dem Umfeld getroffen wurden.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat nimmt das Schreiben des Anliegers Nr. 3 vom 11.12.2013 zur Kenntnis und beschließt wie folgt:

Zu 1.:

Der Gemeinderat beschließt der Anregung, die zulässige Bauweise auf Einzelhäuser zu beschränken nicht zu folgen, da für den Änderungsbereich im Sinne einer einheitlichen Regelung für den Straßenzug die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise übernommen wurden.

Zu 2.:

Der Gemeinderat nimmt den Hinweise auf die bestehenden Gestaltungsvorschriften zur Kenntnis und stellt fest, dass diese – wie in der Begründung zur Änderungsplanung ausgeführt, auch für den Änderungsbereich gelten.

Zu 3.:

Der Gemeinderat nimmt den Hinweis, dass sich die künftige Bebauung an der Bebauung der Bestandsgebäude orientieren soll zur Kenntnis und stellt fest, dass die planungsrechtlichen Rahmen hierfür bereits durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes getroffen wurden.

Finanzielle Auswirkungen

Keine. Durch den Satzungsbeschluss entstehen keine Kosten.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'K. Gromöller', written in a cursive style.

Klaus Gromöller