



Havixbeck, 09.06.2010

Fachbereich: **Fachbereich IV**

Aktenzeichen: IV.1

Bearbeiter/in: **Monika Böse**

Tel.: **33-160**

Vertraulich ja nein

Betreff: **Beratung über die Aufstellung eines Planes zur 18. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes "Am Schlautbach" und Beratung über den Beschluss einer Veränderungssperre gem. § 14 BauGB.**

Beratungsfolge	Termin	Abstimmungsergebnis		
		Für (j)	Gegen (n)	Enth (E)
1 Bau- und Verkehrsausschuss	24.06.2010			
2 Gemeinderat	08.07.2010			

in öffentlicher Sitzung.

Finanzielle Auswirkungen: ja nein

1. Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt nach Beratung die Aufstellung eines Planes zur 18. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Am Schlautbach“ entsprechend dem der Verwaltungsvorlage Nr. 58/2010 als Anlage 2 beigefügten Plan.

Da Grundzüge der Planung nicht berührt sind, soll das Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden. Zur Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit soll die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgen.

Zur Sicherung der beabsichtigten Planänderung wird gleichzeitig eine Veränderungssperre gem. § 14 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. Begründung

Sachverhalt und Stellungnahme

Bereits im Jahr 2006 wurde aufgrund eines Antrages der Erbgemeinschaft Wensing eine Änderung des bis dahin geltenden Bebauungsplanes in dem betreffenden Bereich vorgenommen (13. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes).

Da die ursprüngliche Planung vorsah, entlang der Münsterstraße giebelständige, zweigeschossige Mehrfamilienhäuser zu realisieren, wurde beantragt, die Planung in der Form zu ändern, dass vorrangig Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden mit der Möglichkeit, auch zur Verbesserung der baulichen Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke, die Firstrichtung zu variieren.

Dementsprechend wurde die Änderung des Bebauungsplanes entsprechend dem als Anlage 1 dieser Verwaltungsvorlage beiliegenden Plan beschlossen.

Da jedoch lediglich offene Bauweise festgesetzt wurde, ohne die Einschränkung Einzel- und Doppelhäuser, war eine Begrenzung auf die höchstzulässige Anzahl von Wohnungen für die jeweiligen Wohngebäude nicht mehr vorgesehen. Dementsprechend ist im südlichen Planbereich ein Mehrfamilienhaus genehmigt worden.

Nunmehr haben sowohl Anlieger als auch Vertreter der Ratsfraktionen den Wunsch geäußert, bei der weiteren Bebauung entlang der Münsterstraße eine bauliche Verdichtung, wie bei dem bereits realisierten Bauvorhaben, nicht mehr zuzulassen. Aus diesem Grunde wird es erforderlich, den vorhandenen Bebauungsplan nochmals zu ändern, und zwar in der Form, dass zusätzlich zu der Festsetzung offene Bauweise die Einschränkung festgesetzt wird, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Hierdurch wird entsprechend der textlichen Festsetzung unter lfd. Nr. 10 des Ursprungsbebauungsplanes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB bindend, dass in diesen Bereichen die maximale Anzahl der Wohneinheiten auf 2 Wohnungen pro Gebäudeeinheit (Einzelhaus, Doppelhauseinheit, Reihenhaus) beschränkt ist.

Da diese Einschränkung auch bei den Baufeldern nordöstlich der im Plan festgesetzten und in der Örtlichkeit noch nachträglich wieder herzustellenden Hecke bisher fehlt, soll der Änderungsbereich auch diese Grundstücke erfassen mit der entsprechenden Festsetzung hinsichtlich der Einzel- und Doppelhäuser.

Durch die vorgeschlagene Planänderung kann gewährleistet werden, dass die bauliche Verdichtung entlang der Münsterstraße sich lediglich in dem Maße realisieren lässt, wie dies im übrigen Baugebiet Stopfer bereits der Fall ist.

Auf eine Auslegung des Bebauungsplanes kann verzichtet werden, wenn schriftliche Einverständniserklärungen zur beabsichtigten Planänderung der betroffenen Öffentlichkeit (d.h. der von der Planung berührten Nachbarn) hier vorliegen. Da dies wegen der Vielzahl der Eigentümer nicht der Fall ist, schlage ich vor, aus Gründen

der Rechtssicherheit den Bebauungsplan für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Damit während dieser Planungsphase sichergestellt werden kann, dass Bauvorhaben auf der alten Plangrundlage nicht mehr genehmigt werden können und vielmehr die Rechtskraft des Änderungsplanes abzuwarten ist, empfehle ich Ihnen, von dem Rechtsinstrument einer Veränderungssperre gem. § 14 BauGB Gebrauch zu machen.

Dieser Beschluss erstreckt sich auf das gesamte zu ändernde Plangebiet.

3. Finanzielle Auswirkungen

Nein.

Klaus Gromöller