

Begründung

Es ist beabsichtigt, als Ersatz für das aufstehende Gebäude auf dem Grundstück Schulstraße 2 (ehem. Bäckerei Wermers/Wortmann) ein Gebäude mit 6 Wohneinheiten zu errichten. Die Planungsabsichten sind dieser Vorlage als Anlage 1 beigefügt. Das Grundstück liegt innerhalb des unbeplanten Innenbereiches der Gemeinde Havixbeck (§ 34 BauGB).

Auf der Basis dieses Entwurfes hat die Beteiligung des Gestaltungsbeirates am 8.05.2015 stattgefunden.

Der Gestaltungsbeirat hat hierzu wie folgt Stellung genommen:

Das geplante Bauvorhaben befindet sich an einer städtebaulich sensiblen Stelle des Havixbecker Ortskerns. Daher sind hier grundsätzlich höhere gestalterische Anforderungen zu stellen, die über eine mögliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB hinausgehen. Vor diesem Hintergrund werden zunächst folgende Punkte festgehalten:

Der Baukörper muss über eine klare 2-Geschossigkeit verfügen; die versteckte 3-Geschossigkeit durch den 3-geschossigen Flachdachbaukörper an der Westseite und das Treppenhaus an der Ostseite sind im Zusammenhang mit der Umgebungsbebauung nicht akzeptabel.

Stattdessen sind allenfalls Dachgauben vorzusehen, deren Breite auf der Westseite max. die Hälfte der Dachlänge betragen sollte.

Die beiden Balkone in den Giebeln sind untragbar. Hier müssen durch eine Umplanung Alternativen entwickelt werden.

Die Unterschiedlichkeit der Fensterformate in der Fassade ist störend. Es sollte eine Überplanung unter Berücksichtigung des Ortsbildes und einer Verstärkung der Vertikalität erfolgen.

Die Größe der Dachflächenfenster an der Ostseite erscheint nicht angemessen. Es sollte geprüft werden, ob durch gut proportionierte Einzeldachgauben die erforderliche Belichtung erfolgen kann.

Bei der Gestaltung des Baukörpers ist auf das in der näheren Umgebung vorhandene Baudenkmal (Haus Averdiek) Rücksicht zu nehmen – Umgebungsschutz.

Der an der Schulstraße verbleibende 2 m – Streifen ist in seiner Nutzung und Gestaltung klar zu definieren.

Nicht zuletzt in Anbetracht der Lage des Bauvorhabens sind die geplanten Klinker, Dachziegeln und sonstigen Baumaterialien vor Ausführung zu bemustern.

Der Bauherr ist inzwischen gebeten worden, auf der Basis dieser Empfehlungen eine Überplanung des Projektes vorzunehmen.

Da sich das Bauvorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Havixbeck befindet, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens das gemeindliche Einvernehmen zu der Planung erforderlich. Innerhalb einer Frist von 2 Monaten nach Vorlage der vollständigen für die Entscheidungsfindung maßgeblichen Unterlagen hat die Gemeinde ihre Stellungnahme gegenüber der Baugenehmigungsbehörde zu erteilen.

Die Antragsunterlagen sind am 11.05.2015 hier eingegangen. Zur Beurteilung der im unbeplanten Innenbereich maßgeblichen Frage, ob sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die bebaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, ist m. E. zwingend erforderlich, dass eine zeichnerische Darstellung der First- und Traufhöhen der westlich und südlich an der Hauptstraße angrenzenden Gebäude vorgelegt wird. Insofern sollte diese Unterlage nachgefordert werden. Erst wenn diese Unterlage bei der Gemeinde eingeht, beginnt die 2-Monatsfrist zu laufen.

Ob und in welchem Umfang eine Überplanung des Vorhabens auf der Grundlage der Empfehlungen des Gestaltungsbeirates erfolgt, kann z. Zt. noch nicht abgeschätzt werden. Aus diesem Grunde empfehle ich Ihnen, ggfls. mit Hilfe eine Veränderungssperre die gemeindliche Entscheidungshoheit für die bauliche Entwicklung in diesem unbeplanten Quartier zu sichern. Der Rat der Gemeinde hat bereits in seiner Sitzung am 12.12.2013 die Aufstellung eines Bebauungsplanes Ortskern II beschlossen. Dieser Plan umfasst auch das Grundstück Schulstraße 2 (die Umgrenzung des Plangebietes ist dieser Vorlage als Anlage 2 beigefügt). Als Mittel zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung kann die Veränderungssperre dienen. Der Rat hat hierüber durch Beschluss zu entscheiden, wobei dann mindestens das städtebauliche Planungsziel für den betreffenden Bereich festgelegt sein muss. Sollte also die gewünschte Umplanung nicht oder nicht hinreichend erfolgen, könnte in der Sitzungsfolge nach den Sommerferien nach entsprechender Vorbereitung durch die Verwaltung der Beschluss über die Veränderungssperre gefasst werden.

Finanzielle Auswirkungen

enfällt

Klaus Gromöller

Anlagen

Anlage 1
Planunterlagen

Anlage 2
Umgrenzung des Plangebietes für den Bebauungsplan Ortskern II