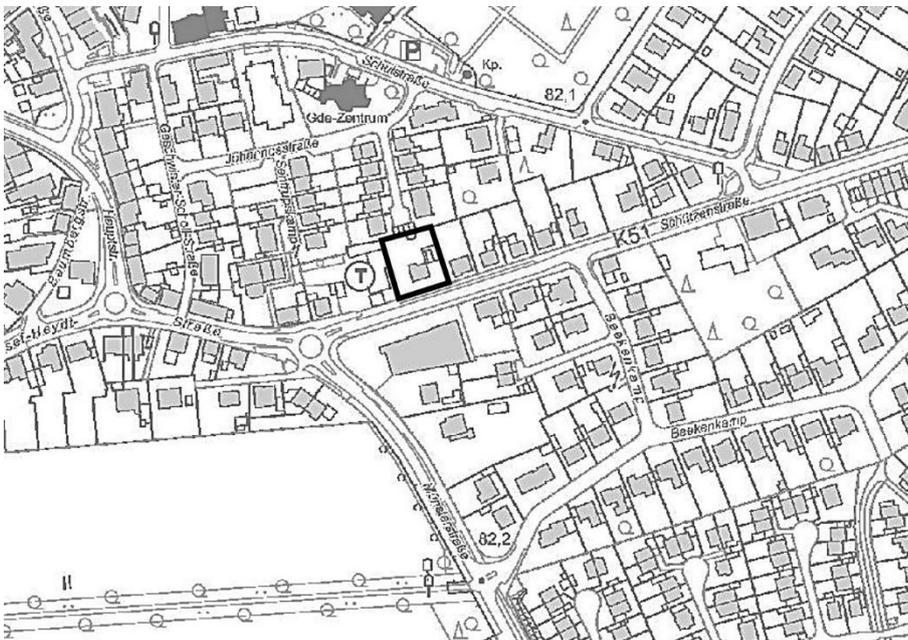


**Bebauungsplan
„Sentrupskamp“
- 2. Änderung**

**Begründung
– Vorentwurf –**

Verfahren gem. § 13 BauGB

Gemeinde Havixbeck



1	Änderungsbeschluss und Änderungsverfahren	4	Inhaltsverzeichnis
2	Räumlicher Geltungsbereich	4	
3	Derzeitige Situation und Änderungsanlass	4	
4	Planungsrechtliche Vorgaben	5	
5	Änderungspunkte	5	
5.1	Art der baulichen Nutzung	5	
5.2	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	5	
6	Sonstige Belange	6	
6.1	Erschließung	6	
6.2	Ver- und Entsorgung / Altlasten	6	
6.3	Immissionsschutz	6	
6.4	Denkmalschutz	6	
7	Verfahrensvermerk	6	

1 **Änderungsbeschluss und Änderungsverfahren**

Der Rat der Gemeinde Havixbeck hat am 28.05.2020 beschlossen, den Bebauungsplan „Sentrupskamp“ gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) zu ändern (2. Änderung).

Da das Plangebiet innerhalb der bebauten Ortslage eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes liegt, wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB vorliegen und durchgeführt werden kann.

- Das Verfahren zur Planänderung kann im Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen, da durch die begehrte Planänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Gem. § 13 Abs. 3 BauGB ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich.

Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind von der gewünschten Planänderung nicht betroffen. Die betroffene Öffentlichkeit kann gem. § 3 Abs. 2 BauGB Stellung nehmen, die Änderungsplanung wird für die Frist von einem Monat ausgelegt.

Auf Basis der dargestellten Prüfung hat die Gemeinde daher beschlossen, das Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

2 **Räumlicher Geltungsbereich**

Der zu ändernde Bebauungsplan liegt im zentralen Bereich von Havixbeck, südlich des Ortszentrums. Der gem. § 9 Abs. 1 BauGB abgegrenzte räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Sentrupskamp“ umfasst die Parzelle 781, Flur 13 in der Gemarkung Havixbeck.

3 **Derzeitige Situation und Änderungsanlass**

Auf dem betroffenen Änderungsgrundstück wurde bereits das alte Wohngebäude abgerissen. Es wird beabsichtigt, eine neue Bebauung zu ermöglichen, die der Umgebung angepasst und intensiver ist. Darüber hinaus soll das Maß der baulichen Nutzung den heutigen Verhältnissen angepasst und erhöht werden. Daher ist es erforderlich, den Bebauungsplan „Sentrupskamp“ für das Änderungsgebiet in der Form zu ändern, dass die Anzahl der Vollgeschosse von I auf II erhöht wird. Grundlage ist eine vorliegende Planung zur baulichen Nutzung des Grundstücks durch ein Mehrfamilienhaus mit 11 Wohneinheiten. Die Anordnung des neuen Baukörpers auf dem Grundstück erfolgt so, dass die bisherige Baugrenze zur Schützenstraße beibehalten werden kann.

Hierdurch kann erreicht werden, dass die räumliche Wirkung des Straßenraumes in der Nähe zum Kreisverkehrplatz ausreichend dimensioniert ist, was gerade im Hinblick auf die auf dem gegenüberliegenden

Grundstück im Bau befindliche intensivere Bebauung mit Mehrfamilienhäusern nicht unwichtig sein wird. Ein weiteres Heranrücken des neuen Mehrfamilienhauses mit einer dann auch vorgelagerten privaten Nutzung durch Terrassen und Balkone an die Straße, führt zu einer Einschränkung der Raumwirkung an dieser Stelle, die städtebaulich nicht wünschenswert ist. Das Heranrücken der Wohnbebauung an die Straße bleibt so dann auch konsequenterweise der schon bestehenden Einfamilienhausbebauung mit einer Nutzung der Außenflächen im hinteren Grundstücksbereich vorbehalten.

4 Planungsrechtliche Vorgaben

Mit der Änderung sind keine landesplanerischen Vorgaben des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Münster (Teilbereich – Münsterland) betroffen.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich Wohnbaufläche dar.

5 Änderungspunkte

Auf Grund der in Punkt 3 geschilderten Zielsetzung werden die derzeitigen Festsetzungen geprüft und folgende Änderungspunkte im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die derzeitige Festsetzung WA „allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO bleibt unverändert.

Sonstige ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind entsprechend dem genannten Änderungsziel, der derzeitigen Nutzung und der derzeitig geltenden Festsetzung unzulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

- Baukörperhöhe / Geschossigkeit

Aus bauordnungsrechtlicher Sicht wird im Änderungsbereich zur besseren Ausnutzung des Dachgeschosses eine Zweigeschossigkeit festgesetzt. Somit wird einer Bedarfsdeckung an innerörtlichem Wohnraum nähergekommen.

- Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl von GRZ 0,4 bleibt als zulässige Obergrenze laut BauNVO unverändert. Somit wird einer Zunahme der Bodenversiegelung ausgeschlossen und es bleibt der Charakter der umliegenden Siedlungsstruktur erhalten.

- Geschossflächenzahl

Aufgrund der Erhöhung der Geschossigkeit von I auf II ist es konsequenterweise nötig, die Geschossflächenzahl ebenso zu erhöhen, hier von GFZ 0,4 auf die maximal mögliche Zahl GFZ 1,2. Somit wird eine Nachverdichtung ermöglicht, die keine erheblichen Auswirkungen auf die vorhandene Siedlungsstruktur hat.

- Bauweise

Es gilt wie bisher die offene Bauweise.

- Überbaubare Fläche

Die im Bebauungsplan „Sentrupskamp“ durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche wird unverändert beibehalten.

6 Sonstige Belange

Sonstige Belange, die bei der Bebauungsplanänderung zu beachten wären, wurden wie folgt geprüft:

6.1 Erschließung

Das Grundstück im Änderungsbereich wird weiterhin über die Schützenstraße erschlossen.

6.2 Ver- und Entsorgung / Altlasten

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches ist über bestehende Leitungsnetze gewährleistet.

Altlasten und Altablagerungen sind im Änderungsbereich aufgrund derzeitiger und früherer Nutzung nicht bekannt und nicht zu vermuten.

6.3 Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes sind nicht betroffen.

6.4 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Im Fall von kulturhistorisch bedeutsamen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten.

7 Verfahrensvermerk

Gem. § 13 BauGB wird ein Umweltbericht im Sinne § 2a BauGB nicht erforderlich. Die Öffentlichkeit, die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im Beteiligungsverfahren gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB entsprechend darauf hingewiesen.

Im Beteiligungsverfahren gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB werden lediglich die Eingaben in die Abwägung einbezogen, die sich auf die in Punkt 5 der Begründung aufgeführten Änderungen beziehen.

Nach Erlangung der Rechtskraft verliert die derzeitige Festsetzung im Änderungsbereich ihre Gültigkeit.

Havixbeck im Juli 2020

Gemeinde Havixbeck
Der Bürgermeister