HAVIXBECK

Gemeinde Havixbeck
-Der Bürgermeister-

Verwaltungsvorlage Nr. VO/080/2020

Havixbeck, **10.09.2020**

Fachbereich: **Fachbereich II**

Aktenzeichen: II.1

Bearbeiter/in: **Monika Böse**

Tel.: **33-160**

Betreff: **Anliegerantrag auf Änderung des Bebauungsplanes "Flothfeld II"**

Beratungsfolge		Termin	Abstimmungsergebnis		
			Für (j)	Gegen (n)	Enth (E)
1	Ausschuss für Bau- und Gemeindeentwicklung	17.09.2020			
2	Gemeinderat	08.10.2020			

in öffentlicher Sitzung.

Finanzielle Auswirkungen: **nein**

Beschlussvorschlag

Der Rat der Gemeinde Havixbeck beschließt nach Beratung die Aufstellung des Bebauungsplanes zur 8. Änderung des Bebauungsplanes „Flothfeld II“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB, entsprechend dem der VO/80/2020 als Anlage 1 beigefügten Planentwurf.

Darüber hinaus beschließt der Gemeinderat, den Planentwurf mit Begründung für die Dauer von einem Monat öffentlich auszulegen gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, um der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Träger öffentlicher Belange sind nicht berührt.

Begründung

Der im Jahr 1971 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan Flothfeld II der Gemeinde Havixbeck setzt für alle Grundstücke die Errichtung von dunklen Satteldächern fest. Lediglich in 2 kleinen Teilbereichen gibt es davon Abweichungen, und zwar in Form von Walm- bzw. Flachdächern.

Die Verwaltung erreichte nunmehr der Antrag eines Grundstückseigentümers im Bereich der festgesetzten Walmdächer, auch die Form „Satteldach“ zu zulassen. Darüber hinaus wurde um die Änderung der Dachneigung von aktuell 20°-30° auf maximal 45° gebeten, um Neu- und Umbauten deutlich wirtschaftlicher zu machen, da die Ausnutzung der Grundfläche somit stark erhöht wird. Die Antragsteller planen einen kompletten Abriss des bestehenden Wohngebäudes und Neubau eines Einfamilienhauses (Gemarkung Havixbeck, Flur 14, Flur-

stück 950), welches Platz für die wachsende Familie zulässt. Die Wohnfläche kann somit gesteigert werden. Die Antragsteller führen ergänzend aus, dass damit insgesamt die Attraktivität des Baugebietes für Familien mit Kindern gesteigert werden könnte.
Zuspruch erhalten die Antragsteller von den betroffenen Nachbarn – 14 der 16 Eigentümer sind von den Antragstellern angesprochen worden, es wurden keine Bedenken geäußert. Eine schriftliche Bestätigung wird nachgereicht.

Die Bebauung im gesamten Umfeld ist von Eingeschossigkeit und Dachneigungen von 20°-30° geprägt. Die Bebauung ist recht homogen und bildet ein stimmiges Gesamtensemble. Die durchschnittliche Firsthöhe liegt dabei momentan bei 5,65 m.

Für die Flurstücke 946 bis 962 (Gemarkung Havixbeck Flur 14) ist bislang die Dachform „Walmdach“ zulässig. Diese Dachform bietet zwar guten Schutz bei Witterung und ist sehr robust, hat aber den Nachteil, dass potentieller Wohnraum verschenkt wird. Da die Grundstückszeile, für die die Änderungen beantragt ist, am Randbereich der Straße Im Flothfeld zur freien Landschaft liegt und für die gegenüberliegende Straßenzeile Satteldächer zugelassen sind, ist es aus Sicht der Verwaltung städtebaulich vertretbar, im Sinne der Nachverdichtung die beantragte Dachform nachträglich zuzulassen.

Durch die Veränderung der Dachneigung von aktuell 20°-30° auf 45° muss mit einem Zuwachs der durchschnittlichen Höhe von ca. 2,60 m ausgegangen werden. Je nach Größe des aktuellen Bestandes bedeutet dies, dass die neuen Häuser eine Firsthöhe von ca. 9 m haben können. Da dadurch die Homogenität in nicht unempfindlicher Weise gestört werden würde, ist seitens der Verwaltung der Vorschlag, eine maximale Firsthöhe von 8,0 m festzusetzen.

Zusammenfassend schlägt die Verwaltung somit dem Rat der Gemeinde Havixbeck vor, die alternative Dachform „Satteldach“ im Bebauungsplan „Flothfeld II“ zuzulassen. Von der Änderung der Dachneigung sollte abgesehen, dafür die maximale Firsthöhe von 8,0 m festgesetzt werden.

Das Verfahren zur Planänderung kann im Verfahren nach § 13 a Bau GB erfolgen, da durch die aufgeführte Planänderung die Nachverdichtung intensiviert wird. Gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB ist die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 nicht erforderlich. Träger öffentlicher Belange oder Nachbarkommunen sind von der gewünschten Planänderung nicht betroffen.
Um der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben empfehle ich Ihnen, die entsprechende Änderungsplanung für die Dauer eines Monats gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Finanzielle Auswirkungen

Keine. Die Planänderungskosten werden vom Antragsteller übernommen.

Klaus Gromöller

Anlagen

Anlage 1 Änderungsbereich inkl. geänderter Festsetzungen im Bebauungsplan „Flothfeld II“