



Havixbeck, 27.08.2012

Fachbereich: **Fachbereich II**

Aktenzeichen: II. 1

Bearbeiter/in: **Monika Böse**

Tel.: **33-160**

Vertraulich  ja  nein

Betreff: **7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Stapeler-Altenberger Straße**

	Beratungsfolge	Termin	Abstimmungsergebnis		
			Für (j)	Gegen (n)	Enth (E)
1	Bau- und Verkehrsausschuss	06.09.2012			
2	Gemeinderat	27.09.2012			

in öffentlicher Sitzung.

### **1. Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat beschließt nach Beratung die Aufstellung eines Planes zur 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes "Stapeler - Altenberger Straße" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, und zwar

- Änderung der bebaubaren Fläche im Bereich des Grundstücks Ignatiusstraße 21, Flurstück 366 in der Flur 14 der Gemarkung Havixbeck durch Veränderung der süd-östlichen Baugrenze
- Änderung der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften gem. § 86 BauO NRW hinsichtlich der Festsetzung der Geschossflächenzahl, Anzahl der Vollgeschosse, Dachneigung und Firstrichtung

Der zu ändernde Bereich ist in dem der Verwaltungsvorlage 095/2012 als Anlage 1 beigefügten Planausschnitt umrandet dargestellt.

Der Gemeinderat beschließt die Veränderung der im Aufstellungsbeschluss umgrenzten Grundstücksfläche in bebaubare Fläche durch Festsetzung von

Baugrenzen auf einen Grenzabstand von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie der Sackgasse und von 2,00 m zur Straßenbegrenzungslinie der Ignatiusstraße, wie sie in dem als Anlage 2 der Verwaltungsvorlage 095/2012 beigefügten Planausschnitt festgesetzt ist.

Der Gemeinderat beschließt darüber hinaus folgende Änderungen der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften gem. § 86 BauO NRW in der Form, wie sie in dem als Anlage 2 der Verwaltungsvorlage 095/2012 beigefügten Planausschnitt festgesetzt sind:

1. Firstrichtung -parallel zur Ignatiusstraße -
2. II Vollgeschosse als Höchstgrenze
3. 0,7 Geschossflächenzahl
4. Dachneigung 15 bis 30 Grad

Diese Änderungen werden als Satzung beschlossen.

## **2. Begründung**

### **Sachverhalt und Stellungnahme**

Der Eigentümer des Grundstücks plant den Umbau des Wohnhauses Ignatiusstraße 21 und die Erweiterung mit einem Anbau. Die Errichtung des Anbaues bedarf einer Änderung des Bebauungsplanes "Stapeler - Altenberger Straße". Hierzu hat der Eigentümer einen entsprechenden Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes eingereicht, der als Anlage 3 der Verwaltungsvorlage 095/2012 beigefügt ist.

Folgende Änderungen werden beantragt:

- Veränderung der süd-östlichen Baugrenze auf einen Grenzabstand von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie der Sackgasse.  
Verlängerung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze mit einem Grenzabstand von 2,00 m zur Straßenbegrenzungslinie der Ignatiusstraße nach Süd-Osten entsprechend der Eintragung des Eigentümers im Planausschnitt der Anlage 2.
- Übernahme der Festsetzungen aus dem Abschnitt Ignatiusstraße 11, 11a und 13:  
2 Vollgeschosse, Geschossflächenzahl 0,7  
Änderung der Firstrichtung parallel zur Ignatiusstraße  
abweichende Dachneigung 15 - 30 Grad

Der Eigentümer führt zur Begründung aus, dass durch die städtebauliche Verdichtung dem ökologischen Umgang mit Bauland Rechnung getragen werde. Des Weiteren werde die Linie und die Geschossigkeit der Häuser Nr. 11, 11a und 13, sowie der neueren gegenüberliegenden Bebauung der Haus-Nr. 16 aufgenommen. Die Dachneigung des geplanten Anbaues beträgt 15 Grad. Dadurch wird die Höhe des Daches niedrig gehalten.

Die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke haben der beabsichtigten Planänderung noch nicht schriftlich zugestimmt. Die Einverständniserklärungen werden aber bis zur Ratssitzung eingeholt.

Das Verfahren zur 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes "Stapeler - Altenberger Straße" wird gem. § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Träger öffentlicher Belange ebenfalls von den Änderungen nicht berührt sind.

Städtebauliche Gründe stehen der Bebauungsplanänderung nicht entgegen, da sich die o.g. Änderungen städtebaulich nur insoweit auswirken, dass durch eine Bebauung der freistehenden Grundstücksfläche eine Verdichtung des Baugebietes erfolgt.

Durch eine Verdichtung wird die vorhandene Infrastruktur besser genutzt. Die Kosten für z.B. Straßen und Kanäle können auf eine größere Zahl von Einwohnern und Benutzern umgelegt werden.

### **3. Finanzielle Auswirkungen**

Die Kosten für die Planänderung werden vom Antragsteller getragen.

Klaus Gromöller

### **Anlagen**

- Anlage 1 Auszug aus dem Bebauungsplan "Stapeler - Altenberger Straße"
- Anlage 1a Grundstückslageplan
- Anlage 1b Übersichtslageplan
- Anlage 2 Änderungsplan zum Bebauungsplan "Stapeler - Altenberger Straße"
- Anlage 3 Änderungsantrag des Grundstückseigentümers
- Anlage 4 Ansichten des geplanten Bauvorhabens