Gemeinde Havixbeck
-Der Bürgermeister-

Verwaltungsvorlage Nr. 132/2013

Havixbeck, **11.11.2013**

Fachbereich: **Fachbereich II**

Aktenzeichen: II/1

Bearbeiter/in: **Monika Böse**

Tel.: **33-160**

Vertraulich ☐ **ja** ☒ **nein**

Betreff: **Erneute Beratung über den Erlass einer Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Josef-Heydt-Straße (Ergänzung der Vorlagen 079/2013 und 098/29013)**

Beratungsfolge		Termin	Abstimmungsergebnis		
			Für (j)	Gegen (n)	Enth (E)
1	Bau- und Verkehrsausschuss	21.11.2013			
2	Gemeinderat	12.12.2013			

in öffentlicher Sitzung.

Finanzielle Auswirkungen: ☒ **ja** ☐ **nein**

1. Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt nach Beratung

1. die Aufstellung einer Ergänzungssatzung gem. § 32 Abs.4 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 2 BauGB für einen Teilbereich der Josef-Heydt-Straße der in der Anlage 1 zur Verwaltungsvorlage 98/2013 dargestellt ist,

2. die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs.2 BauGB und § 3 Abs.2 BauGB,

3. die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB.

Darüber hinaus beschließt der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortskern II“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB. Die Umgrenzung des Geltungsbereiches des

Bebauungsplanes „Ortskern II“ ist dem der Verwaltungsvorlage 132/2013 beiliegenden Plan zu entnehmen.

2. Begründung

Sachverhalt und Stellungnahme

Hierzu verweise ich auf meine Vorlagen 079/2013 und 098/2013.

Auf dem Grundstück Josef-Heydt-Strasse 20 ist nach Abriss des zur Zeit noch vorhandenen Gebäudes die Errichtung eines Mehrfamilienhauses vorgesehen. Da bauplanungsrechtlich die Nutzung in westlicher Richtung maximal bis zur Gebäudekante des jetzt vorhandenen Hauses möglich ist, aufgrund der Grundstücksgröße und des Zuschnittes des Grundstückes jedoch eine wirtschaftlichere Ausnutzung der Fläche vorgesehen ist, wurde im Einvernehmen mit dem Bauordnungsamt des Kreises Coesfeld das planerische Instrument einer Ergänzungssatzung zur Schaffung entsprechender Bebauungsmöglichkeiten vorgeschlagen. Durch diese Satzung erhält das ganze Grundstück den Charakter eines unbeplanten Innenbereiches nach § 34 BauGB und verliert insofern den Charakter des Außenbereiches. Dies hat zur Folge, dass dann auch eine bauliche Nutzung über die jetzige Gebäudegrenze hinaus möglich ist. Da auch die Hinterliegergrundstücke der Häuser Josef-Heydt-Strasse 22a, 22, 30 und 32 zurzeit planungsrechtlich als Außenbereich gelten, sollen auch diese Flächen mit in die Ergänzungssatzung einbezogen werden.
Für das Grundstück Josef-Heydt-Strasse 20 liegen bereits konkrete Planungen vor, die im Gestaltungsbeirat der Gemeinde Havixbeck abgestimmt wurden und in der letzten Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses vorgestellt worden sind. Zur Information sind dieser Vorlage die geplanten Ansichten sowie ein Lageplan beigefügt. Im Rahmen des noch notwendigen Baugenehmigungsverfahrens wird die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gem. § 36 Abs. 1 i.V.m. § 34 BauGB erforderlich. Da die jetzt vorliegende konkrete Planung (auch nach Auffassung des Gestaltungsbeirates) sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, beabsichtige ich, das Einvernehmen auf der Basis dieser Planung zu erteilen.
Für den ganz überwiegenden Teil der geschlossenen Ortslage in der Gemeinde Havixbeck hat der Gemeinderat von seinem Planungsrecht hinsichtlich einer städtebaulichen Steuerung Gebrauch gemacht und die Flächen durch rechtsverbindliche Bebauungspläne geordnet.
Lediglich für den Bereich südlich der Josef-Heydt-Straße und zwischen Hauptstraße und Geschwister-Scholl-Straße hat eine verbindliche Bauleitplanung bisher nicht Raum gegriffen.
Da in diesem Bereich zum Teil noch Grundstücke bisher keiner Bebauung zugeführt wurden bzw. erkennbar wird, dass durch den Abriss vorhandener Gebäude Neubautätigkeit stattfinden soll, schlage ich Ihnen vor, auch durch Bauleitplanung die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke zu steuern (§ 1 BauGB), und zwar durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Ortskern II“.
Die Umgrenzung des zukünftigen Plangebietes ergibt sich aus dem dieser Verwaltungsvorlage beigefügten Plan.

Sollte erkennbar werden, dass vor Rechtskraft dieses Bebauungsplanes konkrete Bauvorhaben entwickelt werden, die der vorgesehenen städtebaulichen Ordnung widersprechen, besteht die Möglichkeit, durch die Instrumente der Sicherung in der Bauleitplanung (Veränderungssperre bzw. Zurückstellung von Baugesuchen) die notwendige Einflussnahme auf diese Vorhaben sicherzustellen.
Durch den Erlass der Ergänzungssatzung sowie die durch Ratsbeschluss dokumentierte Absicht zur Aufstellung eines Bebauungsplanes „Ortskern II“, kann zum einen erreicht werden, dass aufgrund des für den Bebauungsplan zu erwartenden langen Planungszeitraumes vorab als Innenbereichsfall das konkrete Baugesuch Josef-Heydt-Straße 20 umgesetzt werden kann. Gleichwohl wird zum anderen durch den Bebauungsplan „Ortskern II“ ein Instrument geschaffen zur städtebaulichen Entwicklung der bisher nicht beplanten Bereiche.

Durch die vorgeschlagene Beschlussfassung zum Erlass einer Ergänzungssatzung wird zunächst lediglich der Planungswille des Gemeinderates zum Ausdruck gebracht und die Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen. Die Planunterlagen sind für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen bzw. die Nachbargemeinden und Träger öffentlicher Belange sind über die Planung zu informieren. Nach Ablauf der Beteiligungsfrist hat die Verwaltung die vorgebrachten Anregungen und Bedenken abzuwägen und dem Gemeinderat einen entsprechenden Beschlussvorschlag zu unterbreiten. Erst wenn der Rat – voraussichtlich in der 1. Sitzungsfolge des neuen Jahres – über die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens Beschluss gefasst hat, erfolgt der Satzungsbeschluss zur Ergänzungssatzung. Erst mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt wird die Ergänzungssatzung rechtswirksam.

3. Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten der Ergänzungssatzung werden vom Eigentümer des Grundstückes Josef-Heydt-Straße 20 getragen.

Die notwendigen Planungskosten für die Erarbeitung des Bebauungsplanes „Ortskern II“ sind beim Produkt 0901 (Räumliche Planung und Entwicklung) zu veranschlagen.

Anlagen

Anlage 1 (Umgrenzung des Bebauungsplanbereiches Ortskern II)

Anlage 2 (Entwurf für die Bebauung des Grundstückes Josef-Heydt-Straße 20)

Klaus Gromöller